

## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

### **I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Avenida Brigadeiro Faria Lima no 2.894, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizedora”); e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

### **II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

(i) as Partes celebraram, em 31 de outubro de 2022, o “*Termo de Securitização da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizedora S.A.*” (“Termo de Securitização”), lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela M. Zacaro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Devedora”);

(ii) os CRI ainda não foram subscritos por investidores, não havendo necessidade de realização de assembleia para aditamento do Termo de Securitização; e

(iv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

**RESOLVEM**, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizedora S.A.*” (“Primeiro Aditamento” ou “Aditamento”), de acordo com a Lei nº 14.430/22, a Instrução CVM nº 476 e a Resolução CVM nº 60, e demais disposições legais aplicáveis.

### **III – CLÁUSULAS:**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

1.1. Inclusão do termo definido “Contrato de Distribuição”: Por esse Primeiro Aditamento,

as Partes desejam incluir a definição de “Contrato de Distribuição”, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª (décima oitava) Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, da Habitasec Securitizadora S.A.”
--------------------------------------	--

1.2. Alteração do termo definido “Data de Vencimento Final”: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a definição de “Data de Vencimento Final”, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	1452 (mil quatrocentos e sessenta) dias após a Data de Emissão, ou seja, em 23 de outubro de 2026;
--------------------------------------	--

1.3. Alteração do termo definido “Escriturador”: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a definição de “Escriturador”, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI;
--------------------------	---

1.4. Alteração da cláusula 3.1 (c) do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a cláusula 3.1 (c) do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

**“3.1. (...)**

**(c) Quantidade de CRI:** Serão emitidos 71.000 (setenta e um mil) CRI, sendo: (i) 16.689 (dezesesseis mil, seiscentos e oitenta e nove) CRI da Primeira Série; (ii) 15.322 (quinze mil, trezentos e vinte e dois) CRI da Segunda Série; (iii) 16.191 (dezesesseis mil, noventa e um) CRI da Terceira Série; e (iv) 22.798 (vinte e dois mil, setecentos e noventa e oito) CRI da Quarta Série;”

1.5. Alteração da cláusula 3.1 (g) do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a cláusula 3.1 (g) do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

**“3.1 (...)**

**(g) Prazo de vencimento:** *Os CRI vencerão 1452 (mil quatrocentos e sessenta) dias após a Data de Emissão, ou seja, em 23 de outubro de 2026;*”

1.6. Alteração da cláusula 3.8 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a cláusula 3.8 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*“3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de encerramento em caso de distribuição parcial prevista na Cláusula 3.8.3 abaixo.”*

1.7. Alteração da cláusula 4.3 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a cláusula 4.3 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*“4.3 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista no ato da subscrição, em uma ou mais datas, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada via B3, estando sujeita à implementação das Condições Precedentes de Integralização, conforme previstas no Contrato de Distribuição.”*

1.8. Exclusão do primeiro item das observações da cláusula 5.3 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam excluir o primeiro item das observações da cláusula 5.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme redação consolidada no Anexo A deste Primeiro Aditamento.

1.9. Alteração da cláusula 7.4 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar a cláusula 7.4 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*“7.4. Alienação Fiduciária de Imóvel Externo: A Mint constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel Externo (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo), a ser constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo”).”*

1.10. Alteração do item (dd) da cláusula 18.1 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar o item (dd) da cláusula 18.1 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*“18.1 (dd) Risco de Performance e Conclusão do Empreendimento Destinação: O Empreendimento Destinação encontra-se em fase de construção, sendo que, além do risco de não conclusão do Empreendimento Destinação, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, a destinação dos recursos das Notas Comerciais*

*poderá ser prejudica, o que poderá gerar o Resgate Antecipado dos CRI.”*

1.11. Alteração do item (ee) da cláusula 18.1 do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar o item (ee) da cláusula 18.1 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

*“Riscos Ambientais: Até o presente momento não foram apresentadas certidões ambientais no âmbito da auditoria jurídica. O Empreendimento Destinação pode sujeitar a Devedora a obrigações ambientais: As despesas operacionais da Devedora para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Destinação, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente a Devedora.”*

1.12. Alteração do Anexo IX do Termo de Securitização: Por esse Primeiro Aditamento, as Partes desejam alterar o Anexo IX do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar com a seguinte nova redação:

#### **“ANEXO IX**

#### **AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

##### **A – Imóvel**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Localidade</b>	<b>Registro de Imóveis</b>
BIT BARUERI	8.985	Barueri/SP	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri - SP

##### **B – Imóvel Externo**

<b>Matrícula</b>	<b>Localidade</b>	<b>Registro de Imóveis</b>
28.421	São Roque/SP	Ofício de Registro de Imóveis de São Roque - SP

1.13. Consolidação: Por fim, as Partes resolvem consolidar integralmente o Termo de Securitização, passando o Termo de Securitização a vigorar nos termos do Anexo A deste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES**

2.1 Ratificações: Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

3.2. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

3.3. Lei: O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(As assinaturas seguem na próxima página)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A, celebrado em 14 de novembro de 2022)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

**TESTEMUNHAS:**

---

**ANEXO A**

**VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO  
DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**  
**DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA**

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

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**  
**M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

14 de novembro de 2022



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Avenida Brigadeiro Faria Lima no 2.894, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securizadora");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução da CVM nº 17");

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela M. Zacaro Empreendimentos Imobiliários SPE*. ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª (décima oitava) Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Securizadora, de acordo com a Lei 14.430/22, a Instrução CVM nº 476 e a Resolução CVM nº 60, 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>“Adquirentes”</u>	Os compradores das Unidades Imobiliárias e devedores dos Direitos Creditórios, no âmbito de cada CCV;
<u>“Agente de Obra”</u> :	<b>COMPASSO ARQUITETURA E AVALIAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601, andar 12, conj. 124, Jardim Paulista, CEP 01.403-003, inscrita no CNPJ sob o nº 11.175.655/0001-17;
<u>“Agente Fiduciário”</u> :	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Externo”</u> :	A alienação fiduciária do Imóvel Externo, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”</u> :	A alienação fiduciária do Imóvel, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	A alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora, de titularidade das suas respectivas sócias, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Amortização Extraordinária”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2. deste Termo;
<u>“Amortização Programada”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.4 deste Termo;
<u>“ANBIMA”</u> :	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , 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 sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u> :	A Assembleia Geral da 18ª Emissão, em 4 (quatro) Séries, da Securitizadora;
<u>“Avalistas”</u> :	<b>BRUNO ALEXANDRE DE ALMEIDA AMARAL LEMOS</b> , brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade nº 46.034.926-0, inscrito no CPF sob o nº 385.105.808-98,

	<p>residente e domiciliado na Alameda Portugal, nº 659 - Alphaville Residencial, município de Barueri/SP, CEP 06474-109 ("<u>Bruno</u>"); <b>PAULO ROBERTO ASSARITO BONIFACIO</b>, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade nº 45.004.466-x, inscrito no CPF sob o nº 393.554.568-16, residente e domiciliado na Av. Parkinson, nº 35 - Apto. nº 2302, Alphaville Empresarial, município de Barueri/SP – CEP 06465-136 ("<u>Paulo</u>"); e <b>MINT, INC. INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barueri, no Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 161, 2º andar, conjunto 204 - Alphaville Industrial, CEP 06.454-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.555.069/0001-06 ("<u>Mint</u>").</p>
" <u>B3</u> ":	<p>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, 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 Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;</p>
" <u>Banco Liquidante</u> ":	<p>Será o <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI;</p>
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	<p>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 do Termo de Securitização e da Oferta;</p>
" <u>CCI</u> ":	<p>As Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, com garantia real imobiliária, emitidas sob a forma escritural 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;</p>
" <u>CCV</u> "	<p>Cada "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos" ou</p>

	instrumento equivalente, celebrado entre a Devedora e o Adquirente;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária de direitos creditórios decorrente de cada CCV;
“ <u>CETIP21</u> ”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Condições Precedentes de Integralização</u> ”:	São as condições previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para a integralização dos CRI;
“ <u>Condições Precedentes de Liberação</u> ”:	São as condições previstas nas Cláusulas 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 do Termo de Emissão as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para o desembolso das Notas Comerciais;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	A conta corrente 13003893-5, agência 4545, do Banco Santander, de titularidade da Devedora;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente 46371-6, agência 7307, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo</u> ”:	O “ <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Mint e a Securitizadora, em 14 de novembro de 2022, por meio do qual a Mint alienou fiduciariamente à Securitizadora o Imóvel Externo;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	O “ <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, em 31 de outubro de 2022, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente à Securitizadora o Imóvel;
“ <u>Contrato de Alienação</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</i> ”;

<u>Fiduciária de Quotas</u> :	e <i>Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, em 31 de outubro de 2022, por meio do qual a Mint alienou fiduciariamente à Securitizadora a totalidade de suas Quotas;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, em 31 de outubro de 2022, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios;
<u>“Contrato de Distribuição</u> ”:	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª (Décima-Oitava) Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> ;
<u>“Contrato de Monitoramento de Obras</u> ”:	A <i>“Proposta para Acompanhamento Mensal de Obra Denominada BIT, Localizada em Barueri/SP”</i> , celebrado entre o Agente de Obras e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora;
<u>“Contrato de Servicer</u> ”:	A <i>“Proposta de Prestação de Serviços Imobiliários – Due Diligence de Carteira e Monitoramento”</i> , celebrada entre a Securitizadora e o Servicer, com a interveniência da Devedora;
<u>“Coordenador Líder</u> ”:	A Securitizadora, conforme lhe faculta o art. 43 da Resolução CVM nº 60;
<u>“CPF</u> ”:	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
<u>“Créditos Imobiliários</u> ”:	São os créditos imobiliários provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, representados pela CCI;
<u>“CRI em Circulação</u> ”:	Consideram-se CRI em Circulação todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por investidores em

	qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o quanto previsto no artigo 115, da Lei das Sociedades por Ações;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, 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 sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	31 de outubro de 2022;
“ <u>Data de Envio do Relatório de Gestão</u> ”:	Significa o 5º Dia Útil de cada mês;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada uma das datas em que poderá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	1452 (mil quatrocentos e cinquenta e dois) dias após a Data de Emissão, ou seja, em 23 de outubro de 2026;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Significa o último Dia Útil de cada mês;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Emitente</u> ”	A <b>M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 161, 2º andar, cj. 204, sala 03, CEP 06454-000, Alphaville Industrial, inscrita no CNPJ sob o nº 34.730.133/0001-35;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Os direitos creditórios futuros e presentes, decorrentes das vendas das Unidades Imobiliárias, cedidas fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“ <u>Documentos Comprobatórios CCV</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.14 deste Termo de Securitização;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (a) a Escritura de Emissão de CCI; (b) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (c) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (e) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo; (f) o Termo de Securitização; (g) o Contrato de Distribuição; (h) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais e dos CRI; (i) o Contrato de Servicer; (j) o Contrato de Monitoramento de Obras; e (k) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados;
“ <u>Emissão</u> ”:	A 18ª (décima oitava) Emissão, em 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a Avenida Brigadeiro Faria Lima no 2.894, Conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58;
“ <u>Empreendimento Destinação</u> ”:	O empreendimento imobiliário descrito no Anexo IX a este Termo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 31 de outubro de 2022, pela Emissora e a Instituição Custodiante, pelo qual foi emitida a CCI;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a responsável pela escrituração dos CRI;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.7 deste Termo;
“ <u>Fundo de Liquidez</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.6 deste Termo;

“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.8 deste Termo;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas quando denominados em conjunto;
“ <u>Hipóteses de Vencimento Antecipado</u> ”:	São os eventos previstos na Cláusula 6.1. e 6.2. do Termo de Emissão, diante de cuja ocorrência a Securitizadora, na qualidade de credora, considerará, ou poderá considerar, conforme o caso, a dívida integralmente vencida, observado que no caso de eventos de vencimento antecipado não automáticos, será necessária deliberação prévia em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada para tanto nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
“ <u>Imóveis</u> ”:	O Imóvel e o Imóvel Externo, em conjunto;
“ <u>Imóvel Externo</u> ”:	O imóvel listado no Anexo IX – B a este Termo;
“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel listado no Anexo IX – A a este Termo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução



	CVM nº 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez, no Fundo de Despesas e Fundo de Obra, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão investidos em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”	Lei nº 14.430, de agosto de 2022;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	São as notas comerciais emitidas através do Termo de Emissão;

“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	São (i) de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão; (ii) das obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos neste Termo de Securitização, (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (iv) de todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, estando, portanto, automaticamente dispensada a sua oferta de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
“ <u>Ordem de Pagamentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8. deste Termo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais: (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; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
“ <u>Período de Restrição</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.9 deste Termo;

“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2. deste Termo;
“ <u>Razão de Garantia Mínima</u> ”:	Tem o significado previsto na Cláusula 9.9.1 deste Termo;
“ <u>Razão de Garantia</u> ”:	Tem o significado previsto na Cláusula 9.9 deste Termo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias;
“ <u>Relatório de Destinação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.4.1 deste Termo;
“ <u>Relatório de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo;
“ <u>Relatório de Obra</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.8.3 deste Termo;
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1. deste Termo;
“ <u>Resolução CVM nº 17</u> ”:	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 30</u> ”:	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 60</u> ”:	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 81</u> ”:	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
“ <u>Servicer</u> ”:	<b>ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Fidêncio Ramos, 195, conj. 72, bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no

	CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.1.1 deste Termo;
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	O “ <i>Termos e Condições da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (quatro) Séries, para Distribuição Privada, da M. Zacaro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ”, firmado pela Securitizadora, pela Devedora, pelos Avalistas e seus cônjuges, conforme aplicável;
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	O presente “ <i>Termo de Securitização da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ” referente à emissão dos CRI;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Unidades Imobiliárias</u> ”	Cada unidade imobiliária objeto do Empreendimento Destinação vendida aos Adquirentes por meio do CCV;
“ <u>Valor Nominal Unitário de Emissão</u> ”:	É o Valor Nominal Unitário de cada CRI, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	É o valor nominal unitário de cada CRI em uma determinada data; e
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais).

**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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Objeto: Pelo Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de titularidade da

Emissora, aos CRI da 18ª Emissão da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.2. Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade.

**2.2.1.** O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado (i) 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 de Securitização; e (ii) na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.43/220.

**2.3. Características dos Créditos Imobiliários:** As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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 pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas 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 pelas CCI, as CCI, as Garantias 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 **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros 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) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se

encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;

- (vi) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vii) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais e de transferência da CCI realizada por meio da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Emissora, a serem devidamente registradas na B3, e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Emitente, previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Administração Ordinária dos Direitos Creditórios: Sem prejuízo dos direitos e prerrogativas da Securitizadora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios, a administração dos Direitos Creditórios continuará sendo realizada diretamente pela Devedora, permanecendo responsável pelas atividades de cobrança dos Direitos Creditórios, inclusive daqueles que estiverem inadimplentes e sua renegociação, guarda de todos os documentos referente aos Direitos Creditórios, atendimento aos Adquirentes, entre outras atividades relacionadas à administração dos Direitos Creditórios, arcando diretamente com todos os custos e despesas inerentes a tais atividades.

**2.8.1.** Caso a Devedora exerça a administração dos Direitos Creditórios de forma não satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora, ou de modo a afetar o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos Direitos Creditórios, poderá a Securitizadora exigir a transferência de toda a administração dos Direitos Creditórios para o Servicer.

**2.8.2.** Monitoramento e Espelhamento dos Direitos Creditórios: O monitoramento e

espelhamento dos Direitos Creditórios será realizado pelo Servicer, que foi contratado com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, por meio do Contrato de Servicer.

**2.8.3.** O Servicer será responsável, entre outras funções previstas no Contrato de Servicer, pelo espelhamento e pela verificação dos pagamentos dos Direitos Creditórios, assim como pela verificação de eventuais inadimplementos dos Direitos Creditórios, observadas as disposições dos respectivos CCV.

### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (a) **Emissão:** Esta é a 18ª (décima oitava) emissão da Emissora;
- (b) **Séries:** 1ª, 2ª, 3ª e 4ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** Serão emitidos 71.000 (setenta e um mil) CRI, sendo: (i) 16.689 (dezesesseis mil, seiscentas e oitenta e nove) CRI da Primeira Série; (ii) 15.322 (quinze mil, trezentos e vinte e duas) CRI da Segunda Série; (iii) 16.191 (dezesesseis mil, noventa e uma) CRI da Terceira Série; e (iv) 22.798 (vinte e duas mil, setecentas e noventa e oito) CRI da Quarta Série;
- (d) **Valor Total da Emissão:** A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário na Emissão:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 31 de outubro de 2022;
- (g) **Prazo de vencimento:** Os CRI vencerão 1452 (mil quatrocentos e sessenta) dias após a Data de Emissão, ou seja, em 23 de outubro de 2026;
- (i) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (h) **Juros Remuneratórios CRI:** Os juros remuneratórios do CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada de

forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a ser calculada conforme previsto na Cláusula Quinta deste Termo;

(i) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a amortização de principal será realizada na Data de Vencimento;

(j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado nas datas de pagamento, conforme informadas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido todo dia 24 de cada mês e o último na Data de Vencimento;

(k) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22;

(l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

(m) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;

(n) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pelo Aval, pela Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel Externo, Fundo de Liquidez, Fundo de Despesas e Fundo de Obras;

(o) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(p) **Forma:** nominal e escritural; e

(q) **Classificação dos CRI – Anbima:** Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

(i) *Categoria.* Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria do Imóvel, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

(ii) *Concentração.* Os CRI contam com lastro concentrado.



(iii) *Tipo de Segmento*. O Imóvel enquadra-se no segmento Apartamento ou Casas.

(iv) *Tipo de Contrato Lastro*. Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais.

(r) **Prioridade de Pagamento**: Na hipótese de liquidação dos CRI, os titulares dos CRI têm o direito de partilhar o lastro na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre titulares dos CRI, na forma do §1º do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60.

**3.2. Aprovação societária da Emissora**: A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI.

**3.3. Destinação de Recursos dos CRI**: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos iniciais relacionados com a Emissão; e (ii) pagamento à Emitente do valor de integralização das Notas Comerciais, após descontados os valores indicados na Cláusula 10 do Termo de Emissão.

**3.4. Destinação dos Recursos das Notas Comerciais**: Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, conforme descrito no item 15 do Quadro Resumo do Termo de Emissão, serão utilizados integralmente e exclusivamente pela Emitente para despesas futuras de natureza imobiliária pela Devedora relativas a financiamento das obras de implantação do Empreendimento Destinação descrito no Anexo IX deste Termo de Securitização, conforme cronograma indicativo da destinação de recursos constante do Anexo III do Termo de Emissão

**3.4.1.** A Emitente deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo à destinação dos recursos obtidos através da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando aos custos associados à aquisição de imóvel, construção, obtenção de licenças e/ou gerenciamento das obras do Empreendimento Destinação, (i) semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, a partir da Data de Emissão ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos recursos, o que ocorrer primeiro, (a) relatório no formato constante do Anexo IV ao Termo de Emissão, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, Relatório de Obra, assinado pelo responsável técnico da obra, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Destinação"); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela

Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada, conforme tenha sido demandada.

**3.4.2.** Serão considerados documentos comprobatórios para demonstração da destinação dos recursos objeto da presente operação ("Documentos Destinação") os termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**3.4.3.** O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**3.4.4.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme esta cláusula 3.4.

**3.4.5.** Este instrumento poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em assembleia geral de Titulares dos CRI, para fins de atualização da parcela dos recursos de destinação semestral constantes no respectivo Anexo X.

**3.4.6.** Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos neste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de assembleia geral de titulares de CRI conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado

aditamento a este Termo de Securitização nos termos da Cláusula 3.4.5 acima, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

**3.4.7.** Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados ao Empreendimento até 60 (sessenta) dias anteriores a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo X, e observado o disposto abaixo.

**3.4.8.** O cronograma indicativo referido na cláusula 3.4.1 acima, bem como no Anexo X é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou os Documentos da Operação, e não restará configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado. Sendo certo que, qualquer das alterações, exceto as mencionadas anteriormente, na destinação de recursos, deverão ser aditadas ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

**3.4.9.** A Devedora declara ao Agente Fiduciário que o Empreendimento Destinação, bem como as despesas e gastos objeto da Destinação dos Recursos, não estão vinculados a qualquer outra operação de securitização, inclusive como lastro ou garantia de qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários, que não sejam a Operação de Securitização definida acima.

**3.4.10.** Sempre que solicitado por escrito por Autoridades (conforme abaixo definido), para fins de atendimento as Normas (conforme abaixo definido) e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, a Emitente se obriga a enviar ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima.

**3.4.11.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados para fins de comprovação da destinação de recursos nos termos acima, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas a qualquer Autoridade.

**3.4.12.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos

encaminhados para fins de comprovação da destinação de recursos e utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Valor Nominal das Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Emissão. Sem prejuízo disso, o Agente Fiduciário manterá sob sua guarda a cópia dos documentos encaminhados descritos na cláusula 3.4.11 acima.

**3.4.13.** A Devedora será responsável, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os titulares dos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor principal, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

**3.4.14.** Para os fins deste instrumento:

- (i) compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“Pessoa”): (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público, e/ou (b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil; e
- (ii) Compreende-se por “Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações que vincule as Partes.

**3.5.** Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.6.** Oferta dos CRI: Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta com esforços restritos, de acordo com a Instrução CVM nº 476 e da Resolução

CVM nº 60, nos termos do Contrato de Distribuição, celebrado, na presente data, entre a Securitizadora e a Devedora.

**3.6.1.** 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, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, em vigor nesta data.

**3.6.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão 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 nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

**3.6.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição dos CRI e serão integralizados em uma ou mais datas, no ato da respectiva subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição dos CRI, 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 nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.7.** Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.8.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observada a possibilidade de encerramento em caso de distribuição parcial prevista na Cláusula 3.8.3 abaixo.

**3.8.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta dos CRI à CVM, e, nos termos do §1º do

artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.8.2.** Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.8.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.8.3.** É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição.

**3.8.4.** Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, diante da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação parcial dos CRI, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

**3.8.5.** Não há quantidade mínima de CRI ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a Oferta.

**3.9.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada integralização pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.9.1.** 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 nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.10.** Declarações: Para fins de atender o disposto no artigo 10 e 11 da Instrução CVM nº 476, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização,

declarações emitidas pela Emissora e pelo Coordenador Líder. Adicionalmente segue como anexo a declaração firmada pela Instituição Custodiante na forma do Anexo VI em razão da instituição do Regime Fiduciário pela Emissora e o lastro da emissão consistir em Cédulas de Crédito Imobiliário, na forma do art. 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e artigo 3º, inciso II do Suplemento A da Resolução CVM nº 60.

#### 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 pelos Investidores Profissionais.

**4.2. Preço de Integralização dos CRI:** Os CRI serão integralizados (i) na primeira Data de Integralização da respectiva Série, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) após a primeira Data de Integralização da respectiva Série, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série, até a respectiva Data de Integralização. Ademais, os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição e integralização dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para a totalidade dos CRI que sejam integralizados na mesma data.

**4.3. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista no ato da subscrição, em uma ou mais datas, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada via B3, estando sujeita à implementação das Condições Precedentes de Integralização, conforme previstas no Contrato de Distribuição.

**4.3.1.** Conforme indicado no Termo de Emissão, a liberação dos recursos decorrentes das Notas Comerciais à Devedora ocorrerá em quatro tranches, desde que verificado o atendimento das Condições Precedentes de Liberação, nos termos das Cláusulas 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 do Termo de Emissão.

**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 extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

#### CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1. Forma de Pagamento:** A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios, conforme o caso, serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado CRI, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**5.3. Juros Remuneratórios dos CRI:** Os juros remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, observado o seguinte: (i) os juros remuneratórios das Notas Comerciais da Primeira Série serão calculados a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série; (ii) os juros remuneratórios das Notas Comerciais da Segunda Série serão calculados a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da 2ª Série; (iii) os juros remuneratórios das Notas Comerciais da Terceira Série serão calculados a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série; e (iv) os juros remuneratórios das Notas Comerciais da Quarta Série serão calculados a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da 4ª Série, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI ou na última Data de Pagamento, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n", sendo “k” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread = 5,50 (cinco inteiros e cinquenta centésimos); e

DP = número de Dias Úteis em cada Período de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

### Observações:

- Para efeito de cálculo da DIK será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.
- O fator resultante da expressão  $(1 + TDik)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores  $(1 + TDik)$ , sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- O fator resultante da expressão  $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$  é considerado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- Para fins de contagem do início da capitalização, será considerada a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série.
- Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios correspondentes ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.
- Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

- se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo dos Juros Remuneratórios, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência”), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do Substituto Legal”), ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis subsequentes ao término do Período de Ausência ou do Período de Ausência do Substituto Legal, Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, será utilizada, para apuração dos Juros Remuneratórios, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios.
- Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios.

- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro dos Juros Remuneratórios entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, tal situação será caracterizada como um Evento de Vencimento Antecipado Automático, conforme definido abaixo.

**5.3.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado, os Juros Remuneratórios CRI serão pagos, nas datas de pagamento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido todo dia 24 de cada mês e o último, na Data de Vencimento.

**5.4. Amortização Programada:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, do vencimento antecipado ou da amortização extraordinária, nos termos aqui previstos, o Valor Nominal Unitário será amortizado na Data de Vencimento ("Amortização Programada").

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

**6.1. Resgate Antecipado:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI, desde que tenha recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários ("Resgate Antecipado") na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão, bem como na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total prevista na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão.

**6.1.1.** A Emissora comunicará a B3 com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI, observado que, conforme previsto no Termo de Emissão:

- (i) Caso o Resgate Antecipado ocorra devido a uma declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora comunicará aos Titulares do CRI com no mínimo 3 (três) dias de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI; e

- (ii) Caso o Resgate Antecipado ocorra devido a um Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais: (1) a Devedora deverá comunicar tal fato à Securitizadora com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência da data de realização do referido evento; (2) Emissora deverá comunicar aos Titulares do CRI no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento da comunicação prevista no item (1) acima; e (3) o pagamento do Resgate Antecipado deverá ocorrer na próxima Data de Pagamento, observado o prazo descrito no item (1) anterior.

**6.1.2.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.2.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.1.3.** Em caso de Resgate Antecipado, o valor do resgate deve corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI, acrescido (1) Juros Remuneratórios dos CRI, calculados conforme previsto neste Termo de Securitização; e (2) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos e despesas conforme previstos nos Documentos da Operação devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado.

**6.2.** Amortização Extraordinária: A Emissora deverá promover a amortização compulsória dos CRI (“Amortização Extraordinária”), caso a Devedora realize uma Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 5.1 do Termo de Emissão, bem como na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória prevista na Cláusula 5.3 do Termo de Emissão.

**6.2.1.** A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI.

**6.2.2.** Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.3.** A Emissora comunicará a B3 com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária dos CRI, observado que, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais:

- (i) a Devedora deverá comunicar a Securitizadora acerca da Amortização

Extraordinária Parcial Facultativa das Notas Comerciais com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data de realização do referido evento;

- (ii) a Emissora deverá comunicar aos Titulares do CRI (i) no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento da comunicação prevista no item (1) acima; ou (ii) no prazo mínimo de 3 (três) Dias Úteis antes da Data de Pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme aplicável; e
- (iii) o pagamento da Amortização Extraordinária deverá ocorrer na próxima Data de Pagamento, observado o prazo descrito no item (i) acima.

**6.2.4.** A Amortização Extraordinária será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** Cessão Fiduciária: A Devedora constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios que existam em decorrência da comercialização das Unidades Imobiliárias, conforme listadas no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Devedora, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**7.2.** Alienação Fiduciária de Quotas: A Mint constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Devedora de sua propriedade ("Quotas"), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.3.** Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel referente ao Empreendimento Destinação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**7.4.** Alienação Fiduciária de Imóvel Externo: A Mint constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel Externo (conforme definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo.

**7.5.** Aval: Os Avalistas se constituem principais pagadores, responsabilizando-se individual e solidariamente entre si e com a Emitente, na qualidade de avalistas e coobrigados, até o efetivo e final adimplemento de todos e quaisquer montantes devidos nos termos do Termo de Emissão, pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias,

assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, bem como em relação a todo e qualquer valor devido aos Titulares de CRI ou das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, obrigando-se a honrar a garantia ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios de ordem e preferência, incluindo aqueles previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e do artigo 794, do Código de Processo Civil, e declaram, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a garantia de aval, ora constituída (“Aval”).

**7.6.** Fundo de Liquidez: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor devido à Devedora pelo pagamento das Notas Comerciais, um fundo de liquidez, nos termos da cláusula 7.6.1 abaixo, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado e será utilizado pela Securitizadora apenas em caso de eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas e recomposto conforme a Ordem de Pagamentos (“Fundo de Liquidez”).

**7.6.1.** O Fundo de Liquidez será constituído e/ou reconstituído conforme a Ordem de Pagamentos e deverá corresponder ao valor estimado projetado do somatório dos Juros Remuneratórios a serem pagos nas 3 (três) próximas Datas de Pagamento com relação à data da referida verificação pela Securitizadora, considerando, para fins de cálculo da retenção aqui prevista, a última Taxa DI divulgada (“Fundo de Liquidez”).

**7.6.2.** A verificação do Fundo de Liquidez será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação, observado o disposto neste Termo de Securitização. Caso os recursos disponíveis no Patrimônio Separado não sejam suficientes para composição e/ou recomposição do Fundo de Liquidez, deverão ser aportados pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da referida verificação pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo que configurada a não recomposição tempestiva do Fundo de Liquidez pela Devedora e/ou pelo Avalista, por mais de 10 (dez) Dias Úteis, os sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido a título de recomposição, em favor dos titulares dos CRI, sendo certo que referidos encargos moratórios serão revertidos igualmente à Conta do Patrimônio Separado.

**7.7.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor devido à Devedora pelo pagamento das Notas Comerciais, um fundo de despesas, nos termos da cláusula 7.7.1 abaixo, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado e será utilizado pela Securitizadora para eventual necessidade de pagamento das Despesas, bem como para custeio de benefícios e despesas indiretos do Empreendimento Destinação, desde logo fixados pelas Partes no montante de até R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) por mês, caso os recursos decorrentes da Ordem de Pagamentos não sejam suficientes para tanto,

conforme previsto no Termo de Emissão e será recomposto conforme a Ordem de Pagamentos (“Fundo de Despesas”).

**7.7.1.** O Fundo de Despesas será constituído e/ou reconstituído conforme Ordem de Pagamentos (abaixo definido) e deverá observar o montante mínimo necessário para custear as despesas aproximadas para funcionamento e manutenção da Operação de Securitização (i) pelo período de 6 (seis) meses, contados da primeira Data de Integralização dos CRI da 1ª Série; e (ii) após a última Data de Integralização dos CRI, pelo período de 20 (vinte) meses.

**7.7.2.** A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação, observado o disposto neste Termo de Securitização. Caso os recursos disponíveis no Patrimônio Separado não sejam suficientes para composição e/ou recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, deverão ser aportados pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da referida verificação pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo que configurada a não recomposição tempestiva do Fundo de Liquidez pela Devedora e/ou pelos Avalistas os sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido a título de recomposição, em favor dos titulares dos CRI, sendo certo que referidos encargos moratórios serão revertidos igualmente à Conta do Patrimônio Separado.

**7.7.3.** A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente.

**7.7.4.** A verificação do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação, observado o disposto neste Termo de Securitização. Caso os recursos disponíveis no Patrimônio Separado não sejam suficientes para composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, deverão ser aportados pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da referida verificação pela Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado ou em outra conta que lhe vier a ser informada pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo que configurada a não recomposição tempestiva do Fundo de Liquidez pela Devedora e/ou pelos Avalistas os sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido a título de recomposição, em favor dos titulares dos CRI, sendo certo que referidos encargos moratórios serão revertidos igualmente à Conta do Patrimônio Separado.

**7.8.** Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor



devido à Devedora pelo pagamento das Notas Comerciais, um fundo de obras, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado e será liberado à Devedora mensalmente, na Conta de Livre Movimentação, para finalização das obras do Empreendimento Destinação (“Fundo de Obra”).

**7.8.1.** O Fundo de Obra será constituído e/ou reconstituído conforme a integralização dos CRI e deverá observar, em cada Data de Integralização, montante mínimo necessário para custear as obras do Empreendimento Destinação, observado o disposto no Relatório de Obra.

**7.8.2.** O valor do Fundo de Obra a ser liberado mensalmente à Emitente será o valor necessário ao desenvolvimento do Empreendimento Destinação no mês subsequente, conforme previsto no Relatório de Obra elaborado pelo Agente de Obra.

**7.8.3.** O monitoramento das obras do Empreendimento Destinação será realizado pela Compasso Arquitetura e Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.175.655/0001-17 (“Agente de Obras”), que foi contratada com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, por meio da “Proposta para Acompanhamento Mensal de Obra Denominada BIT, Localizada em Barueri/SP”, celebrado em 02 de setembro de 2022, celebrado entre o Agente de Obras e a Securitizadora, com a interveniência da Emitente (“Contrato de Monitoramento de Obras”).

**7.8.4.** A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obra no montante indicado nos termos da cláusula 7.8.2 acima, em até 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento e validação do Relatório de Obra correspondente.

**7.8.5.** Mensalmente, o Agente de Obras deverá elaborar e enviar ao Credor, com cópia à Emitente, até o dia 30 do mês seguinte ao da mediação da obra do Empreendimento Destinação, relatório de obra, com base em nova medição das obras de construção do Empreendimento Destinação e validação do cronograma de aplicação dos recursos, fazendo um comparativo da evolução das obras em relação ao último relatório de obra emitido (“Relatório de Obra”), sendo que do Relatório de Obra deverá constar, necessariamente, os valores gastos e efetivamente aplicados pela Emitente no Empreendimento Destinação, bem como os recursos previstos para a finalização das obras do Empreendimento Destinação.

**7.8.6.** Fica desde já acordado entre as Partes que os recursos para custeio das obras do Empreendimento Destinação estão limitados ao valor existente do Fundo de Obra. Dessa forma, caso, por qualquer motivo, os custos de obras venham a superar o valor existente do Fundo de Obra, tal a diferença a maior deverá ser suportada única e exclusivamente pela Emitente.

**7.8.7.** Após a conclusão das obras do Empreendimento Destinação e obtenção do termo de conclusão de obra, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obra

serão liberados para a Emitente.

**7.9. Disposições Comuns ao Fundo de Liquidez, ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Obra.**

Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez, no Fundo de Despesas e Fundo de Obra, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão investidos em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado ("Investimentos Permitidos").

**7.9.1.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o patrimônio separado do CRI. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nos Investimentos Permitidos. Não serão devidos pela Securitizadora à Emitente ou aos Titulares de CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos mantidos ou decorrentes de quaisquer outros recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora.

**7.10. Devolução de Recursos e Retrocessão:** Após cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, a Securitizadora deverá, a título gratuito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de quitação total dos CRI (i) liberar a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) liberar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária; (iii) liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) liberar a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo; e (v) transferir à Devedora na Conta de Livre Movimentação, o saldo remanescente do Fundo de Liquidez, Fundo de Obra e/ou do Fundo de Despesas, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, caso existam.

## CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**8.1. Informações Periódicas:** A Emissora deve enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações periódicas:

- (i) Formulário de referência, nos termos do Suplemento C da Resolução CVM nº 60;
- (ii) Informações cadastrais, nos termos do Suplemento D da Resolução CVM nº 60 e da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários;
- (iii) Informes mensais da Emissão, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM nº 60, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem;

- (iv) Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do relatório do Auditor Independente;
- (v) Demonstrações Financeiras auditadas do Patrimônio Separado, em até 3 (três) meses do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado; e
- (vi) Relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário de acordo com a regulamentação específica, quando aplicável, em até 2 (dois) Dias Úteis, após decorrido o prazo de 4 (quatro) meses do encerramento do exercício social ou no mesmo dia de sua divulgação, o que ocorrer primeiro.

**8.2. 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, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.3. Relatório de Gestão:** A Emissora deverá enviar por e-mail ou colocar à disposição dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores, o Relatório de Gestão, nas respectivas Datas de Envio do Relatório de Gestão, abrangendo as informações descritas abaixo, sendo certo que tais informações deverão ser apuradas na Data de Verificação imediatamente anterior à Data de Envio do Relatório de Gestão em questão ("Relatório de Gestão"):

- (i) Saldo devedor total e Valor Unitário Nominal atualizado dos CRI;
- (ii) Fundo de Despesas;
- (iii) Fundo de Liquidez;
- (iv) Fundo de Obra;
- (v) Caixa Disponível (definido na cláusula 9.9 abaixo);
- (vi) valor futuro dos Direitos Creditórios, conforme cláusula 8.3.1 abaixo;
- (vii) valor dos Direitos Creditórios, conforme cláusula 8.3.1 abaixo;
- (viii) Razão de Garantia, conforme calculado pela Securitizadora; e
- (ix) Preço médio de venda das últimas 10 (dez) unidades.

**8.3.1.** As informações previstas nos itens 8.3(v), 8.3(vi) e 8.3(viii) deverão ser apuradas na Data de Verificação e enviadas até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, conforme previsto no Contrato de Servicer. As demais informações previstas na cláusula 8.3 acima deverão ser apuradas ou calculadas pela Securitizadora.

**8.4. Informações Eventuais:** A Emissora deve enviar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações eventuais referentes à Emissão, conforme aplicável:

- (i) edital de convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 20 (vinte) dias antes da data marcada para a realização da assembleia ou no mesmo dia de sua primeira publicação, o que ocorrer primeiro;

- (ii) sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no mesmo dia da sua realização;
- (iii) ata da Assembleia Geral de Titulares dos CRI e Assembleia Geral da Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis de sua realização, acompanhada das eventuais declarações de voto, dissidência ou protesto;
- (iv) comunicação sobre ato ou fato relevante referente à Emissão e à Emissora;
- (v) relatórios de agências classificadoras de risco, contratadas para a Emissão ou para a Emissora, se for o caso, e suas atualizações, se houver, na data de sua divulgação;
- (vi) comunicação, pela Emissora, da alteração do Auditor Independente nos termos da regulamentação específica;
- (vii) emissão deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, em 7 (sete) Dias Úteis de sua assinatura;
- (viii) petição inicial de recuperação judicial, com todos os documentos que a instruem, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (ix) plano de recuperação judicial, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (x) sentença denegatória ou concessiva do pedido de recuperação judicial, com a indicação, neste último caso, do administrador judicial nomeado pelo juiz, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xi) pedido de homologação do plano de recuperação extrajudicial, com as Demonstrações Financeiras levantadas especialmente para instruir o pedido, no mesmo dia do protocolo em juízo;
- (xii) sentença denegatória ou concessiva da homologação do plano de recuperação extrajudicial, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora;
- (xiii) pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora; e
- (xiv) sentença denegatória ou concessiva do pedido de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Emissora.

**8.5. Ausência de Vícios:** 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.

**8.6. 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 da Devedora.

**8.7. Obrigações da Emissora:** A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, 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;
- (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 Termo de Emissão 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;
- (iv) administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados;
- (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (vii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM nº 60;
- (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (x) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xii) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e

- (xiii) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes.

**8.8. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) 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. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando os termos do Anexo III art. 11 §2º do Código ANBIMA.

**8.9.** 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.

**8.10.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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 aplicáveis e a Resolução CVM nº 60;
- (b) 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;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

- (f) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI se encontram 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;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas não Termo de Emissão;
- (h) 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 pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) 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.

**8.10.1.** 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 NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

**9.1.** Regime Fiduciário: A Emissora declara neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que instituiu o Regime Fiduciário sobre o Créditos Imobiliários desta Emissão (representados pelas CCI), as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, mediante a constituição de Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, mediante o regime de afetação, na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22, até o pagamento integral dos CRI.

**9.2.** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado CRI 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.

**9.3. Isenção de Ação ou Execução:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado CRI 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 nº 2.158-35/2001.

**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado CRI permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5. 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.

**9.5.1.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 31 de março de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430/22 e com o Artigo 37 da Resolução CVM nº 60.

**9.6. Declarações da Emissora:** A Emissora declara e garante aos investidores que:

- (a)** com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** sem prejuízo dos direitos e prerrogativas da Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios, a administração dos Direitos Creditórios continuará sendo realizada diretamente pela Devedora, permanecendo responsável pelas atividades de cobrança dos Direitos Creditórios, inclusive daqueles que estiverem inadimplentes e sua renegociação, guarda de todos os documentos referente aos Direitos Creditórios, atendimento aos Adquirentes, entre outras atividades relacionadas à administração dos Direitos Creditórios, arcando diretamente com todos os custos e despesas inerentes a tais atividades;
- (c)** irá elaborar e disponibilizar o Relatório de Gestão, conforme descrito na Cláusula 8.3 e subitens;
- (d)** a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora, sendo que as parcelas das Notas Comerciais deverão ser pagas pela Emitente, prioritariamente, com os recursos decorrentes do Fundo de Liquidez, disponíveis na Conta do Patrimônio



Separado, nos termos do Termo de Emissão;

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

**9.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (iii) 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*).

**9.7.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**9.7.2.** 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, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** os recursos disponíveis no Patrimônio Separado deverão observar a seguinte ordem de alocação de recursos:

(i) pagamento das despesas recorrentes do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento da Remuneração dos CRI:

(a) Remuneração capitalizada em meses anteriores e não pagos; e

(b) Remuneração vincenda no respectivo mês de pagamento.

(iii) composição/recomposição do Fundo de Liquidez, se necessário, observado o disposto na cláusula 7.6;

(iv) composição/recomposição de Fundo de Despesas, se necessário, observado o disposto na cláusula 7.7;

(v) composição/recomposição de Fundo de Obra, se necessário, observado o disposto na cláusula 7.8;

(vi) devolução à Emitente (a) do montante equivalente a 5% (cinco por cento) dos recebimentos líquidos de parcelas de venda das unidades do Empreendimento Destinação, até o limite global de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); (b) do valor devido pela Devedora a título de Regime Especial de Tributação, nos termos da Lei nº 10.931, equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida pela Emitente; e (c) do montante necessário ao custeio de benefícios e despesas indiretos do Empreendimento Destinação, limitado a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) por mês;

(vii) Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme aplicável; e

(viii) Amortização Extraordinária Parcial Facultativa dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, conforme aplicável;

(ix) pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme aplicável.

**9.9. Razão de Garantia:** Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência dos CRI, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a razão de garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia

$$= \frac{\text{Valor Presente dos Direitos Creditórios} + \text{Valor do Estoque} + \text{Valor do Imóvel Externo}}{\text{Saldo Devedor do CRI} + \text{Recursos para Finalização da Obra}}$$

Em que,

- Valor Presente dos Direitos Creditórios: corresponde ao valor futuro dos Direitos Creditórios das unidades imobiliárias comercializadas, trazido a valor presente pelo Juros Remuneratórios, que se enquadrem no seguinte critério de elegibilidade: que sejam Direitos Creditórios com inadimplência abaixo de 90 (noventa) dias;
- Valor do Estoque: somatório do produto entre o número de unidades imobiliárias ainda não comercializadas ou que tenham sido objeto de notificação para distrato ("Unidades em Estoque") do Empreendimento Destinação e o preço médio de venda das últimas 10 (dez) unidades, conforme indicado no último Relatório de Gestão;
- Valor do Imóvel Externo: Valor do Imóvel Externo conforme laudo de avaliação elaborado pela Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 04.913.697/0001-42);
- Saldo Devedor do CRI: corresponde ao saldo devedor do CRI de determinada série, acrescido do valor do CRI da série a ser desembolsada;
- Recursos para Finalização da Obra: somatório dos recursos previstos para a finalização

das obras do Empreendimento Destinação, conforme previsto no Relatório de Obra.

**9.9.1.** Até Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (exclusive), a Emitente e os Avalistas deverão assegurar que a Razão de Garantia seja de, pelo menos, 133% (cento e trinta e três por cento). A partir da Data de Integralização dos CRI da 2ª Série (inclusive) e até o término da vigência dos CRI, a Emitente e os Avalistas deverão assegurar que a Razão de Garantia seja de, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) (em conjunto, "Razão de Garantia Mínima").

**9.9.2.** Caso a Razão de Garantia seja a qualquer momento inferior à Razão de Garantia Mínima, a Securitizadora deverá, até o Dia Útil imediatamente seguinte ao do desenquadramento, notificar a Devedora, os Avalistas e os titulares dos CRI. Nesse caso, a Devedora e/ou os Avalistas terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir do recebimento de notificação nesse sentido, para providenciar o reenquadramento da Razão de Garantia em relação à Razão de Garantia Mínima.

**9.9.3.** O reenquadramento da Razão de Garantia Mínima deverá ser feito pela Devedora e/ou pelos Avalistas por meio de aporte adicional de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado.

**9.9.4.** Caso o reenquadramento da Razão de Garantia Mínima não seja realizado no prazo estabelecido na cláusula 9.9.2 acima, estará caracterizada a ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, aplicando-se o disposto na cláusula 6.2 e seguintes do Termo de Emissão.

**9.10.** Prejuízos ao Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ao Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

**9.11.** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado CRI: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado CRI oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora.

**9.11.1.** Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez, no Fundo de Despesas e Fundo de Obra, assim como qualquer outro valor depositado na Conta do Patrimônio Separado, serão investidos em (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário ou letras de crédito imobiliário de emissão e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado.

**9.11.2.** Não serão devidos pela Emissora à Cedente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta Centralizadora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais Aplicação Financeiras Permitidas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação das referidas Aplicações Financeiras Permitidas, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora, após a integral quitação das Obrigações Garantidas, deverão ser devolvidos a Cedente, na proporção do valor principal.

**9.12.** Derivativos: A Emissora não realizará a contratação de quaisquer derivativos, nem mesmo para proteção ou hedge, na forma do Artigo 2º, XIII do Suplemento A da Resolução nº CVM 60.

**9.13.** Guarda do Termo de Emissão: A Emissora será responsável pela guarda da via eletrônica do Termo de Emissão. A Instituição Custodiante receberá uma via eletrônica do Termo de Emissão, para fins de custódia, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**9.14.** Guarda dos CCV: A Devedora será responsável pela guarda da totalidade dos CCV, assim como de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios (“Documentos Comprobatórios CCV”).

**9.14.1.** A Devedora aceita, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios CCV sob sua guarda e custódia, na figura de seu representante legal, que será responsável pelos Documentos Comprobatórios CCV, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição ou entrega destes quando solicitados, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venha a causar por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

**9.14.2.** A Devedora fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios CCV à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido, ou prazo inferior, caso a exigência tenha sido emanada de autoridade pública competente, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária.

**9.14.3.** Sem prejuízo dos itens 9.14.1 e 9.14.2 acima, o Servicer deverá manter sob sua custódia as cópias digitais dos Documentos Comprobatórios CCV.

## CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO

**10.1.** 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.

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

(a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

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

(c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(d) 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 do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;

(f) 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;

(g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer

obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

**(i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

**(j)** não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares dos CRI;

**(k)** cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

**(l)** cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar

atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares dos CRI;

**(m)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

**(n)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, 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;

**(o)** não possui qualquer relação com a Emissora, a Devedora e os Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

**(p)** 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 neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias, as Notas Comerciais e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso;

**(q)** está ciente que as Quotas correspondem o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões), com base no valor nominal das Quotas, conforme disposto no Contrato Social da Devedora;

**10.3. 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 das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, 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/ou as garantidoras, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (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 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)** comunicar os Titulares dos CRI, 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 dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;



(o) disponibilizar aos Titulares dos 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 dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430/22;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 14.430/22, da Resolução CVM nº 60, da Lei nº 6.404/76 (no que couber);

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

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(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 respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17; e

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

**10.3.1.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no 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 dos CRI.

**10.4.** Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**10.5.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**10.6.** A parcela (ii) citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**10.7.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRA ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.8.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

**10.9.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), e 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.

**10.10.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

**10.11.** As parcelas citadas na cláusula 10.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

**10.12.** Adicionalmente, a Securitizadora, única e exclusivamente às expensas do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**10.13.** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.14.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**10.15.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora

ou pelos investidores, conforme o caso.

**10.16.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

**10.17. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, 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 dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.18. 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 dos 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 dos CRI, observado o quórum previsto na cláusula acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Resolução CVM nº 17 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

**10.19. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.13 e da Cláusula 10.14 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.20. Substituição:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**10.21. 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.

**10.22. 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 Termo de Securitização, 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.

**10.23. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, 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.

**10.24. Presunção de Veracidade:** Caberá à Securitizadora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**10.25. 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 DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**11.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a ocorrência das situações previstas na Resolução CVM nº 60; **(ii)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(iii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado CRI, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

**11.2. 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 dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 12 e seguintes deste Termo de Securitização, e da Lei 14.430/22 para fins de deliberação das novas normas e regras

de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.3.** Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá 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.

**11.4.** 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 dos 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; ou

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitado o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, 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.

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

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA GERAL

**12.1** Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI, sempre de forma conjunta, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 81, devendo ser aplicado a tal assembleia o disposto na Lei 14.430/22, na Resolução CVM nº 60 e subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.2** 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 em conjunto representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, observado que o termo “CRI em Circulação” engloba todos CRI, em conjunto, efetivamente subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, pelos Avalistas, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

**12.3** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI mediante edital publicado na forma da cláusula 15 deste Termo de Securitização, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**12.3.1.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4** Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da publicação do edital

relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, observado que a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.2 acima, em particular, deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira ou à segunda convocação, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução nº CVM 60.

**12.4.1** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.5** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes 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 dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes 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.

**12.6** 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.

**12.7** Legislação Aplicável: As Assembleia Geral de Titulares dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8** Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 62,5% (sessenta e dois por cento e cinquenta centésimos) da totalidade dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com a maioria dos presentes.

**12.9** 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.

**12.10** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas



ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81, se aplicável.

**12.11** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81, se aplicável.

**12.12** 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 e os Avalistas), para participar das Assembleias Gerais de Titulares dos 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, os Avalistas 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.

**12.13** Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

**12.14** Quórum de Deliberação: Observado o disposto na 12.15 abaixo, as deliberações da Assembleia Geral que não possuírem quórum específico previsto neste instrumento e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, serão aprovadas: (i) pelos Titulares dos CRI que representem a maioria simples da totalidade dos CRI em Circulação em primeira convocação; e (ii) pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI presentes na Assembleia, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e todos os Titulares dos CRI.

**12.15** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações relativas: **(i)** às datas de pagamento dos juros remuneratórios e às datas de pagamento da amortização de principal das Notas Comerciais e/ou dos CRI; **(ii)** à data de vencimento final das Notas Comerciais e/ou dos CRI; **(iii)** às Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(iv)** aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme cláusula 11.1 deste Termo; **(v)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; **(viii)** realização de qualquer resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração relacionada à amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou dos CRI; **(x)** alteração dos prestadores de serviços da operação, observado o disposto na cláusula 12.16; e **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora e/ou dos Avalistas (sempre

considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria simples da totalidade dos CRI em Circulação.

**12.15.1** A deliberação para substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dependerá da aprovação de 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação.

**12.15.2** Qualquer aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI relativa às Notas Comerciais deverá contar com a anuência expressa da Devedora e dos Avalistas, exceto pelas matérias de conflito de interesse.

**12.16** Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, 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 de Securitização.

**12.17** Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) das Operações; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** 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 dos CRI; e **(v)** decorrer da substituição dos Créditos Imobiliários pela Emissora nas hipóteses que sejam expressamente permitidas pela Resolução CVM nº 60.

**12.18** 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 dos CRI deliberar em sentido diverso.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS**

**13.1.** Despesas da Emissão: As despesas abaixo são contratadas às expensas do Patrimônio Separado dos CRI, mantido às expensas da Devedora nas formas previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sendo que o valor das despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, pela retenção do valor decorrente da integralização das Notas Comerciais e com recursos do Fundo de Despesas (“Despesas”), sendo certo que na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, a Devedora permanecerá obrigada ao pagamentos destes custos.

**13.1.1.** A Emissora fará jus pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário (“Taxa de Administração”).

**13.1.2.** A remuneração definida na Cláusula 13.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

**13.2.** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado quando não pagas pela Devedora, nos termos previstos na cláusula 10 do Termo de Emissão:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i) pela emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), líquido de impostos, a ser descontada do pagamento do valor nominal e paga à Securitizadora, ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, inclusive em caso de rescisão do Termo de Emissão;
- (ii) pela atuação da Securitizadora enquanto instituição intermediária líder da Oferta Restrita, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), líquido de impostos, a ser descontada do pagamento do Valor Total da Emissão e paga à Securitizadora, ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;
- (iii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que

estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, mediante desconto do pagamento do Valor Nominal, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, 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 referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora, ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*;

- (iv) em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”; e
  - (v) as despesas mencionadas nas alíneas (i), (ii) e (iii) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (b) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante e ao Escriturador, nos seguintes termos:
- (i) Implantação e Registro das CCI no sistema da B3: parcela única no valor correspondente a R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser descontada do pagamento do Valor Nominal, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro;

- (ii) Honorários de Custódia da CCI: parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela descontada do pagamento do Valor Nominal e paga até o 5º (quinto) Dia Útil após primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até a quitação integral da CCI. A remuneração da Instituição Custodiante será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a CCI ainda esteja registrada no sistema da B3, a qual será calculada *pro rata die*;
- (iii) Por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI: Será devida parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;
- (iv) Escrituração das Notas Comerciais: parcelas anuais no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), acrescido do valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, sendo a primeira parcela descontada do pagamento do Valor Nominal e paga até o 5º (quinto) Dia Útil após primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até a quitação integral das Notas Comerciais;
- (v) Escrituração dos CRI: parcelas anuais no valor de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), acrescido do valor de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais por série adicional, sendo a primeira parcela descontada do pagamento do Valor Nominal e paga até o 5º (quinto) Dia Útil após primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, até a quitação integral das Notas Comerciais;
- (vi) As parcelas dos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. E o valor do item (ii) será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias.

(c) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos seguintes termos: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Securitizadora e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A parcela (b) citada acima será reajustada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRA ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

As parcelas citadas no item “a” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), 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.

As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

Adicionalmente, a Devedora e/ou a Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”; e

- (d) taxa ANBIMA, em parcela única conforme tabela ANBIMA, a ser descontada do pagamento do Valor Nominal;
- (e) remuneração do Banco Liquidante e Escriturador, conforme definidos neste Termo de Securitização, no montante de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela a ser descontada do pagamento do Valor Nominal e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subseqüentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração será acrescido dos seguintes impostos: ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) remuneração do escriturador das Notas Comerciais, conforme definidos neste Termo de Securitização, no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela a ser descontada do pagamento do Valor Nominal e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na



- mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração será acrescido dos seguintes impostos: ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (g) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria dos patrimônios separados dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pelas normas da CVM, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais), por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado dos CRI. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento a ser descontado do pagamento do Valor Nominal e pago em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (h) remuneração do Servicer contratado para o espelhamento dos Direitos Creditórios, no valor estabelecido no Anexo IV do Contrato de Servicer;
  - (i) remuneração do Servicer, pela auditoria financeira dos Direitos Creditórios no valor estabelecido no Anexo IV do Contrato de Servicer;
  - (j) remuneração dos estruturadores da operação REFI Capital Capital em Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 43.591.488/0001-81 e More Consult e Participações Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 14.831.282/0001-83, nos valores de 3% (três por cento) e 1,5% (um e meio por cento), respectivamente, do volume de CRI integralizados na Oferta, proporcionalmente à integralização de cada Série. A referida remuneração será acrescida dos seguintes impostos: do ISS, da CSLL, da PIS, da COFINS, do IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração dos estruturadores, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (k) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso;
  - (l) as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
  - (m) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam efetivamente necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 15 (quinze) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (n) emolumentos e declarações de custódia da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (o) custos relacionados à assembleia de titulares dos CRI;
- (p) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas do Patrimônio Separado;
- (q) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Emitente;
- (r) despesas com o registro da Oferta Restrita na ANBIMA e CVM;
- (s) despesas com registro e distribuição dos CRI na B3;
- (t) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (u) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (v) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI; e
- (w) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22 e da Resolução CVM nº 60, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4.** Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em

relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos diretamente à Emissora e o Agente Fiduciário, independentemente de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso os Créditos Imobiliários e os Direitos Creditórios não sejam suficientes para arcar com as Despesas e a Devedora não honre com a obrigação de adimplência das Despesas, por qualquer motivo, o pagamento das despesas acima elencadas, caberá ao Patrimônio Separado arcar com tais custos e, caso o Patrimônio Separado não disponha de recursos suficientes para o pagamento de tais despesas, as mesmas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares dos CRI mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado CRI ("Obrigação de Aporte"). Em hipótese alguma a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão responsáveis por tais despesas.

**13.5. Obrigação de Aporte.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com estas obrigações 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 este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. 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 13.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**13.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" da Cláusula 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais,

emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**13.5. Custos Extraordinários:** 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.

**13.7 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 Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

**14.1. 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.

**14.2. 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 1º 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 3º, 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.

#### **14.3. 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.

#### **14.4. 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 DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE

**15.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como edital de convocação de Assembleia Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60 e a Lei 14.430/22, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**15.2** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**15.2.1** A presença da totalidade dos investidores supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

**15.2.2** 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 DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**16.1. 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 e do artigo 3º do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

**17.1. 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 de Securitização.

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima no 2.894, conjunto 92, Itaim Bibi  
CEP 01451-902 – São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria/Backoffice

Telefone: 11 3074-4900

E-mail: [mrvalle@haitasec.com.br](mailto:mrvalle@haitasec.com.br) e [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros  
CEP 05425-020– São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [corporate@vortex.com.br](mailto:corporate@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

**17.2. 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). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.



**17.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma “VX Informa”.

**17.4.** Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS

**18.1.** 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)** A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Adquirentes, da Devedora e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Devedora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Emitente. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total pela Emitente.

**(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 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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

**(e)** Risco de Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;

**(f)** Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta desde 01/06/2022, nos termos da Resolução CVM nº 60. A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares dos CRI;

**(g)** Risco de 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 externo. 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.

**(h)** 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;

**(i)** Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI;

**(j)** Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado CRI, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais;

**(k)** Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website

da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://www.habitasec.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares;

**(l)** 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;

**(m)** Risco de Estrutura: A presente emissão dos 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 dos CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos;

**(n)** Risco 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 companhias 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;

**(o)** 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;

**(p)** 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;

**(q)** 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, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

**(r)** Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

**(s)** Risco da Amortização Extraordinária: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária. A ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária acarretará o pré-pagamento parcial dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI;

**(t)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado CRI: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, 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 na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

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

**(v)** Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais dos Titulares dos CRI, de forma conjunta, são aprovadas por quóruns qualificados em relação aos CRI. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

**(w)** A integralização dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes de Integralização, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes de Integralização. Adicionalmente, o desembolso de recursos à Devedora dependerá da verificação das Condições Precedentes de Liberação. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e/ou do desembolso e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI;

**(x)** Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Auditoria: Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas, ao Empreendimento Destinação e aos Imóveis, estritamente no âmbito legal. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, dos Avalistas, do Empreendimento Destinação e dos Imóveis foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Oferta, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não abrangidos na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

**(y)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março

de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization);

**(z)** Risco de Conflitos entre Países: No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente os CRI;

**(aa)** Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social da Emitente na junta comercial competente. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo dependem de registro no cartório de registro de imóveis competente. Desta forma, caso haja a Integralização dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Externo, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

**(bb)** Riscos relativos à execução das Garantias: É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros). Assim,

o atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas a frustração da percepção da remuneração contratada, mas também a incidência de custos adicionais;

**(cc)** Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto, diminuição do valor de mercado dos Lotes, ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das quotas alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

**(dd)** Risco de Performance e Conclusão do Empreendimento Destinação: O Empreendimento Destinação encontra-se em fase de construção, sendo que, além do risco de não conclusão do Empreendimento Destinação, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, a destinação dos recursos das Notas Comerciais poderá ser prejudicada, o que poderá gerar o Resgate Antecipado dos CRI.

**(ee)** Riscos Ambientais: Até o presente momento não foram apresentadas certidões ambientais no âmbito da auditoria jurídica. O Empreendimento Destinação pode sujeitar a Devedora a obrigações ambientais: As despesas operacionais da Devedora para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Destinação, a Devedora pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente a Devedora.

**(ff)** Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Adquirentes: Os Direitos Creditórios não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Adquirentes. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Direitos Creditórios, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Adquirentes, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

**(gg)** Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de o Empreendimento Destinação ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Direitos Creditórios, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a



indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Direitos Creditórios e, conseqüentemente, a remuneração dos CRI.

**(hh)** Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento Destinação: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Destinação, o que pode obstar a entrega das Unidades imobiliárias do Empreendimento Destinação, afetando os Direitos Creditórios e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.

**(ii)** Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios CCV: A Devedora ficará responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios CCV. Caso a Devedora não o faça com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Direitos Creditórios poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

**(jj)** Risco decorrente de pagamentos realizados diretamente à Devedora: Conforme procedimento do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora se obriga a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos respectivos Adquirentes relacionados aos Direitos Creditórios, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, (ii) pagamento de antecipações, e (iii) pagamento de entradas e sinais. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Devedora, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Devedora, o que pode prejudicar sua transferência à Conta do Patrimônio Separado e, conseqüentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI;

Risco decorrente da realização da cobrança dos Direitos Creditórios pela Devedora: A Devedora realizará a cobrança dos Direitos Creditórios. Caso a Devedora não a realize de forma diligente e eficaz, poderá a Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, assumir a cobrança dos Direitos Creditórios. Até que esta medida seja tomada, a cobrança dos Direitos Creditórios poderá ser prejudicada.

**(kk)** Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das Unidades Imobiliárias: A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, execução das obras e venda como o Empreendimento Destinação, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Devedora atua, em razão da

desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Destinação, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade Imobiliária necessário para vender todas as Unidades Imobiliárias pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas os Lotes a serem vendidos torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Destinação nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade do Empreendimento Destinação e da área onde está localizado;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

**(II)** Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal, trabalhista, ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas, conseqüentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Termo de Emissão e neste Termo.

**(mm)** Risco de Questionamentos Judiciais dos CCV: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Direitos Creditórios, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas

dos CCV, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades Imobiliárias prevista nos CCV e aquela de fato.

**(nn)** Riscos relacionados ao Servicer: Como a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios serão prestadas pela Devedora sob o monitoramento do Servicer, há a possibilidade de ocorrer falhas na prestação de tais serviços ou de estes não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o monitoramento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios.

**(oo)** Risco de Ausência de classificação de risco dos CRI: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Titulares dos CRI, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

**(pp)** Risco de descasamento entre a correção monetária dos Créditos Imobiliários CCV e a correção monetária dos CRI: Os Créditos Imobiliários CCV estão sujeitos à correção monetária com base de cálculo diferente daquela à qual estão sujeitos os CRI. Os CCV preveem correção monetária pelo IGP-M, enquanto o presente Termo de Securitização prevê uma correção monetária dos CRI somente pelo IPCA. Tais descasamentos poderão provocar uma diferença entre o fluxo de caixa esperado dos CRI e dos Créditos Imobiliários CCV e, em última instância, gerar um risco para o desempenho financeiro dos CRI.

**(qq)** 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 DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1.** 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.

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

**19.3.** 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 se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**19.5.** 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.

**19.6.** 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.

**19.7.** Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, a Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, a Emissora e o Agente Fiduciário expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**20.1.** Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de rating, conforme faculdade estabelecida no artigo 33, §§ 9º e 10 da Resolução CVM nº 60. As informações prestadas neste Termo de Securitização devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

**21.1.** 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.

**21.2.** 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 de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco.  
As assinaturas seguem na próxima página.)*

*(Página de assinaturas Termo de Securitização da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 14 de novembro de 2022)*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

**TESTEMUNHAS:**

---

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS**  
**DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Características dos Créditos Imobiliários*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	1	NÚMERO	1	São Paulo	31 de outubro de 2022		
<b>1. CREDOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
-	92						
<b>2. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/ME: nº 34.730.133/0001-35							
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 161							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000
andar 2º	204, sala 03						
<b>3. GARANTIAS</b> – Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo							
<b>4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 16.689.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e oitenta e nove mil reais), correspondente à 1ª Série das Notas Comerciais							
TÍTULO: TERMOS E CONDIÇÕES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:</b>							
O Empreendimento Destinação encontra-se descrito no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO				24 de novembro de 2022			
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL				23 de outubro de 2026			
6.3 VALOR PRINCIPAL				R\$ 16.689.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e oitenta e nove mil reais)			
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA				N/A			
6.5 JUROS				Os juros remuneratórios das Notas Comerciais, incidentes sobre o Valor Nominal, serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no			

	informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dia</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	2	NÚMERO	2ª	São Paulo	31 de outubro de 2022		
<b>1. CREDOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
-	92						
<b>2. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/ME: nº 34.730.133/0001-35							
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 161							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000
andar 2º	204, sala 03						
<b>3. GARANTIAS</b> – Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo							
<b>4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 15.322.000,00 (quinze milhões, trezentos e vinte e dois mil reais), correspondente à 2ª Série das Notas Comerciais							
TÍTULO: TERMOS E CONDIÇÕES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							



<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:</b>	
O Empreendimento Destinação encontra-se descrito no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.	
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	24 de maio de 2022
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	23 de outubro de 2026
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 15.322.000,00 (quinze milhões, trezentos e vinte e dois mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A
6.5 JUROS	Os juros remuneratórios das Notas Comerciais, incidentes sobre o Valor Nominal, serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dia</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	3	NÚMERO	3ª	São Paulo	31 de outubro de 2022		
<b>1. CREDOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902

-	92						
<b>2. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ/ME: nº 34.730.133/0001-35							
ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 161							
COMPLEMENTO andar 2º	Cj. 204, sala 03	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000
<b>3. GARANTIAS</b> – Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo							
<b>4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 16.191.000,00 (dezesesseis milhões, cento e noventa mil reais), correspondente à 3ª Série das Notas Comerciais							
TÍTULO: TERMOS E CONDIÇÕES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:</b>							
O Empreendimento Destinação encontra-se descrito no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		24 de novembro de 2022					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		23 de outubro de 2026					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$ 16.191.000,00 (dezesesseis milhões, cento e noventa mil reais)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		N/A					
6.5 JUROS		Os juros remuneratórios das Notas Comerciais, incidentes sobre o Valor Nominal, serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> )					
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão					
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP					
6.8 ENCARGOS		Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso					

	vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora.
--	--

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	4	NÚMERO	4ª	São Paulo	31 de outubro de 2022		

### 1. CREDOR

RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ: 09.304.427/0001-58

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894

COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
-	92						

### 2. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME: nº 34.730.133/0001-35

ENDEREÇO: Alameda Rio Negro, nº 161

COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06454-000
andar 2º	204, sala 03						

**3. GARANTIAS** – Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Imóvel Externo

**4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 22.798.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e noventa e oito mil reais), correspondente à 4ª Série das Notas Comerciais

TÍTULO: TERMOS E CONDIÇÕES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

### 8. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O Empreendimento Destinação encontra-se descrito no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.

### 6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	24 de maio de 2022
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	23 de outubro de 2026
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 22.798.000,00 (vinte e dois milhões, setecentos e noventa e oito mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	N/A
6.5 JUROS	Os juros remuneratórios das Notas Comerciais, incidentes sobre o Valor Nominal, serão equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”,

	expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de uma sobretaxa de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida à Credora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata dia</i> , desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela Devedora.

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

***Cronograma de Amortização de Juros Remuneratórios*****Notas Comerciais da 1ª Série**

<b>Período:</b>	<b>Data de Pagamento da NCE</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	31/10/2022		
1	24/11/2022	0,0000%	Sim
2	23/12/2022	0,0000%	Sim
3	24/01/2023	0,0000%	Sim
4	24/02/2023	0,0000%	Sim
5	24/03/2023	0,0000%	Sim
6	24/04/2023	0,0000%	Sim
7	24/05/2023	0,0000%	Sim
8	23/06/2023	0,0000%	Sim
9	24/07/2023	0,0000%	Sim
10	24/08/2023	0,0000%	Sim
11	22/09/2023	0,0000%	Sim
12	24/10/2023	0,0000%	Sim
13	24/11/2023	0,0000%	Sim
14	22/12/2023	0,0000%	Sim
15	24/01/2024	0,0000%	Sim
16	23/02/2024	0,0000%	Sim
17	22/03/2024	0,0000%	Sim
18	24/04/2024	0,0000%	Sim
19	24/05/2024	0,0000%	Sim
20	24/06/2024	0,0000%	Sim

21	24/07/2024	0,0000%	Sim
22	23/08/2024	0,0000%	Sim
23	24/09/2024	0,0000%	Sim
24	24/10/2024	0,0000%	Sim
25	22/11/2024	0,0000%	Sim
26	24/12/2024	0,0000%	Sim
27	24/01/2025	0,0000%	Sim
28	24/02/2025	0,0000%	Sim
29	24/03/2025	0,0000%	Sim
30	24/04/2025	0,0000%	Sim
31	23/05/2025	0,0000%	Sim
32	24/06/2025	0,0000%	Sim
33	24/07/2025	0,0000%	Sim
34	22/08/2025	0,0000%	Sim
35	24/09/2025	0,0000%	Sim
36	24/10/2025	0,0000%	Sim
37	24/11/2025	0,0000%	Sim
38	24/12/2025	0,0000%	Sim
39	23/01/2026	0,0000%	Sim
40	24/02/2026	0,0000%	Sim
41	24/03/2026	0,0000%	Sim
42	24/04/2026	0,0000%	Sim
43	22/05/2026	0,0000%	Sim
44	24/06/2026	0,0000%	Sim
45	24/07/2026	0,0000%	Sim
46	24/08/2026	0,0000%	Sim
47	24/09/2026	0,0000%	Sim
48	23/10/2026	100,0000%	Sim

**Notas Comerciais da 2ª Série**

<b>Período:</b>	<b>Data de Pagamento da NCE</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	31/10/2022		
1	24/11/2022	0,0000%	Sim
2	23/12/2022	0,0000%	Sim
3	24/01/2023	0,0000%	Sim
4	24/02/2023	0,0000%	Sim
5	24/03/2023	0,0000%	Sim
6	24/04/2023	0,0000%	Sim
7	24/05/2023	0,0000%	Sim
8	23/06/2023	0,0000%	Sim
9	24/07/2023	0,0000%	Sim
10	24/08/2023	0,0000%	Sim
11	22/09/2023	0,0000%	Sim
12	24/10/2023	0,0000%	Sim
13	24/11/2023	0,0000%	Sim
14	22/12/2023	0,0000%	Sim
15	24/01/2024	0,0000%	Sim
16	23/02/2024	0,0000%	Sim
17	22/03/2024	0,0000%	Sim
18	24/04/2024	0,0000%	Sim
19	24/05/2024	0,0000%	Sim
20	24/06/2024	0,0000%	Sim
21	24/07/2024	0,0000%	Sim
22	23/08/2024	0,0000%	Sim
23	24/09/2024	0,0000%	Sim
24	24/10/2024	0,0000%	Sim

25	22/11/2024	0,0000%	Sim
26	24/12/2024	0,0000%	Sim
27	24/01/2025	0,0000%	Sim
28	24/02/2025	0,0000%	Sim
29	24/03/2025	0,0000%	Sim
30	24/04/2025	0,0000%	Sim
31	23/05/2025	0,0000%	Sim
32	24/06/2025	0,0000%	Sim
33	24/07/2025	0,0000%	Sim
34	22/08/2025	0,0000%	Sim
35	24/09/2025	0,0000%	Sim
36	24/10/2025	0,0000%	Sim
37	24/11/2025	0,0000%	Sim
38	24/12/2025	0,0000%	Sim
39	23/01/2026	0,0000%	Sim
40	24/02/2026	0,0000%	Sim
41	24/03/2026	0,0000%	Sim
42	24/04/2026	0,0000%	Sim
43	22/05/2026	0,0000%	Sim
44	24/06/2026	0,0000%	Sim
45	24/07/2026	0,0000%	Sim
46	24/08/2026	0,0000%	Sim
47	24/09/2026	0,0000%	Sim
48	23/10/2026	100,0000%	Sim

**Notas Comerciais da 3ª Série**

<b>Período:</b>	<b>Data de Pagamento da NCE</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
-----------------	---------------------------------	--	----------------------------



Emissão	31/10/2022		
1	24/11/2022	0,0000%	Sim
2	23/12/2022	0,0000%	Sim
3	24/01/2023	0,0000%	Sim
4	24/02/2023	0,0000%	Sim
5	24/03/2023	0,0000%	Sim
6	24/04/2023	0,0000%	Sim
7	24/05/2023	0,0000%	Sim
8	23/06/2023	0,0000%	Sim
9	24/07/2023	0,0000%	Sim
10	24/08/2023	0,0000%	Sim
11	22/09/2023	0,0000%	Sim
12	24/10/2023	0,0000%	Sim
13	24/11/2023	0,0000%	Sim
14	22/12/2023	0,0000%	Sim
15	24/01/2024	0,0000%	Sim
16	23/02/2024	0,0000%	Sim
17	22/03/2024	0,0000%	Sim
18	24/04/2024	0,0000%	Sim
19	24/05/2024	0,0000%	Sim
20	24/06/2024	0,0000%	Sim
21	24/07/2024	0,0000%	Sim
22	23/08/2024	0,0000%	Sim
23	24/09/2024	0,0000%	Sim
24	24/10/2024	0,0000%	Sim
25	22/11/2024	0,0000%	Sim
26	24/12/2024	0,0000%	Sim
27	24/01/2025	0,0000%	Sim
28	24/02/2025	0,0000%	Sim

29	24/03/2025	0,0000%	Sim
30	24/04/2025	0,0000%	Sim
31	23/05/2025	0,0000%	Sim
32	24/06/2025	0,0000%	Sim
33	24/07/2025	0,0000%	Sim
34	22/08/2025	0,0000%	Sim
35	24/09/2025	0,0000%	Sim
36	24/10/2025	0,0000%	Sim
37	24/11/2025	0,0000%	Sim
38	24/12/2025	0,0000%	Sim
39	23/01/2026	0,0000%	Sim
40	24/02/2026	0,0000%	Sim
41	24/03/2026	0,0000%	Sim
42	24/04/2026	0,0000%	Sim
43	22/05/2026	0,0000%	Sim
44	24/06/2026	0,0000%	Sim
45	24/07/2026	0,0000%	Sim
46	24/08/2026	0,0000%	Sim
47	24/09/2026	0,0000%	Sim
48	23/10/2026	100,0000%	Sim

#### Notas Comerciais da 4ª Série

<b>Período:</b>	<b>Data de Pagamento da NCE</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	31/10/2022		
1	24/11/2022	0,0000%	Sim
2	23/12/2022	0,0000%	Sim
3	24/01/2023	0,0000%	Sim

4	24/02/2023	0,0000%	Sim
5	24/03/2023	0,0000%	Sim
6	24/04/2023	0,0000%	Sim
7	24/05/2023	0,0000%	Sim
8	23/06/2023	0,0000%	Sim
9	24/07/2023	0,0000%	Sim
10	24/08/2023	0,0000%	Sim
11	22/09/2023	0,0000%	Sim
12	24/10/2023	0,0000%	Sim
13	24/11/2023	0,0000%	Sim
14	22/12/2023	0,0000%	Sim
15	24/01/2024	0,0000%	Sim
16	23/02/2024	0,0000%	Sim
17	22/03/2024	0,0000%	Sim
18	24/04/2024	0,0000%	Sim
19	24/05/2024	0,0000%	Sim
20	24/06/2024	0,0000%	Sim
21	24/07/2024	0,0000%	Sim
22	23/08/2024	0,0000%	Sim
23	24/09/2024	0,0000%	Sim
24	24/10/2024	0,0000%	Sim
25	22/11/2024	0,0000%	Sim
26	24/12/2024	0,0000%	Sim
27	24/01/2025	0,0000%	Sim
28	24/02/2025	0,0000%	Sim
29	24/03/2025	0,0000%	Sim
30	24/04/2025	0,0000%	Sim
31	23/05/2025	0,0000%	Sim
32	24/06/2025	0,0000%	Sim

33	24/07/2025	0,0000%	Sim
34	22/08/2025	0,0000%	Sim
35	24/09/2025	0,0000%	Sim
36	24/10/2025	0,0000%	Sim
37	24/11/2025	0,0000%	Sim
38	24/12/2025	0,0000%	Sim
39	23/01/2026	0,0000%	Sim
40	24/02/2026	0,0000%	Sim
41	24/03/2026	0,0000%	Sim
42	24/04/2026	0,0000%	Sim
43	22/05/2026	0,0000%	Sim
44	24/06/2026	0,0000%	Sim
45	24/07/2026	0,0000%	Sim
46	24/08/2026	0,0000%	Sim
47	24/09/2026	0,0000%	Sim
48	23/10/2026	100,0000%	Sim

### ANEXO III

#### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

##### *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, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Série (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os seguintes procedimentos:

- (i) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta, cujos bens, direitos e garantias que compõe o lastro são:
  - (a) os Créditos Imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI;
  - (b) a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo valores relativos ao Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez;
  - (c) pelas Garantias dos CRI, incluindo os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente; e
  - (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b)

acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI.

(v) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;

(vi) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

#### *Declaração do Coordenador Líder*

**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, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da 18ª emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Série, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **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, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, do artigo 11 da Instrução CVM 476, que se obriga a:

- I – tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- II – divulgar eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- III – certificar-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- IV – certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- V – obter do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM 476;
- VI – suspender a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- VII – efetuar a comunicação prevista no art. 8º; e
- VIII – guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao

processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I. Parágrafo único. Os administradores do intermediário líder da oferta também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação prevista no caput.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---



## ANEXO V

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

#### *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 Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **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, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

## ANEXO VI

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, emitida pela **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, conjunto 92, Itaim Bibi, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), por meio da qual foram emitidas 71.000 (setenta e uma mil) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, 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, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização, assinado digitalmente (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Série (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª Emissão, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Série, da HABITASEC SECURITIZADORA S.A.*, firmado em 31 de outubro de 2022, conforme aditado em 14 de novembro de 2022, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 10.931/04. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta

declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Instituição Custodiante*

---

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

***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  
LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato na forma de seu contrato social por: Bruno Ivonez  
Borges Alexandre e Ana Carolina Henrique Campelo

CPF nº: 089.729.846-20 e 018.069.536-33

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 18ª (décima oitava)

Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª

Emissor: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: 71.000 (setenta e uma mil)

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de novembro de 2022.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

---

**ANEXO VIII****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.*****Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua***

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 o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

<b>Tipo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Valor</b>	<b>Emissão</b>	<b>Série</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Vencimento</b>
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	1	71	07/11/2016	03/11/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	31.250.000,00	1	72	07/11/2016	03/11/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.200.000,00	1	83	07/07/2017	15/07/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.200.000,00	1	89	07/07/2017	15/07/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	1	86	09/08/2017	20/08/2022
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	1	1	06/09/2017	14/06/2019
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.400.000,00	1	68	17/08/2016	17/08/2020
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	1	70	21/11/2016	25/11/2019
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	1	76	15/12/2016	22/06/2020
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	1	84	16/05/2017	17/05/2021
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	65.000.000,00	1	74	08/05/2017	26/05/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13.150.000,00	1	75	30/11/2016	30/11/2020
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	120.000.000,00	1	96	01/11/2017	20/05/2020
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.458.000,00	1	95	28/09/2017	09/07/2021
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	77.040.000,00	1	105	09/02/2018	13/02/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	11.100.888,00	1	102	22/12/2017	22/12/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	1	98	20/12/2017	20/12/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.165.795,84	1	109	12/03/2018	15/04/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	200.000.000,00	1	106	01/03/2018	17/11/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	131.600.000,00	1	110	24/05/2018	17/05/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	56.400.000,00	1	113	24/05/2018	17/05/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.373.048,31	1	122	15/10/2018	15/04/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	422.117.000,00	1	146	21/06/2019	27/06/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	1	153	19/06/2019	23/06/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	179.780.000,00	1	148	17/07/2019	26/07/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22.500.000,00	1	156	01/07/2019	25/01/2024

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	67.500.000,00	1	157	01/07/2019	25/07/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17.300.000,00	1	160	28/08/2019	22/12/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	195.000.000,00	1	170	25/10/2019	25/10/2022
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	41.884.000,00	1	178	29/11/2019	26/11/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.471.000,00	1	179	29/11/2019	26/11/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	63.000.000,00	1	181	12/12/2019	12/12/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	1	168	29/11/2019	29/11/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	398.901.000,00	1	174	17/12/2019	27/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	1	183	20/12/2019	21/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	1	177	27/01/2020	25/01/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	200	15/06/2020	18/07/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	201	15/06/2020	18/07/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	202	15/06/2020	18/07/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.280.000,00	1	203	15/06/2020	18/07/2023
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	14.000.000,00	1	187	20/07/2020	22/07/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	1	188	20/08/2020	22/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	1	185	28/08/2020	22/08/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	1	210	11/09/2020	20/08/2035
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	1	211	11/09/2020	20/08/2035
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.000.000,00	1	212	11/09/2020	20/08/2035
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	1	205	01/10/2020	25/09/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	1	206	01/10/2020	25/09/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	1	207	01/10/2020	25/09/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	1	189	28/10/2020	10/10/2028
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	76.000.000,00	1	214	19/10/2020	28/05/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	1	215	19/10/2020	28/05/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	1	216	19/10/2020	28/05/2024
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.300.000,00	1	217	24/11/2020	19/11/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	1	220	09/12/2020	15/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	60.000.000,00	1	218	17/12/2020	25/10/2027
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	33.611.000,00	1	195	11/12/2020	22/12/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	33.000.000,00	1	221	28/12/2020	15/06/2036
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.750.000,00	1	223	21/12/2020	23/01/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.750.000,00	1	224	21/12/2020	23/01/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.500.000,00	1	219	09/02/2021	21/02/2035

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1.250.000,00	1	232	09/02/2021	23/02/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	1	235	09/02/2021	21/02/2035
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1.750.000,00	1	236	09/02/2021	23/02/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1.000,00	1	234	11/02/2021	18/02/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	1	237	01/03/2021	20/01/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.203.000,00	1	225	22/02/2021	21/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.203.000,00	1	226	22/02/2021	21/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.204.000,00	1	227	22/02/2021	21/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	1	238	19/03/2021	15/03/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	1	251	22/04/2021	21/05/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.700.000,00	1	252	22/04/2021	21/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.100.000,00	1	253	22/04/2021	21/05/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.400.000,00	1	254	22/04/2021	22/01/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.800.000,00	1	255	22/04/2021	21/09/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	1	256	22/04/2021	23/07/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	26.000.000,00	1	257	03/05/2021	10/07/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	29.000.000,00	1	229	28/05/2021	18/06/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	1	213	08/06/2021	21/06/2036
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	45.000.000,00	1	194	04/06/2021	23/06/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.000.000,00	1	247	14/06/2021	23/07/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	100.000.000,00	1	260	21/06/2021	17/06/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	50.300.000,00	1	243	06/07/2021	06/07/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	124.966.000,00	1	242	07/07/2021	25/06/2036
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	1	261	19/07/2021	21/07/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	1	262	19/07/2021	21/07/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	1	263	19/07/2021	21/07/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.600.000,00	1	264	19/07/2021	21/07/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.350.000,00	1	265	19/07/2021	21/07/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24.800.000,00	1	245	20/08/2021	15/02/2038
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	27.100.000,00	1	246	20/08/2021	15/02/2038
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.000.000,00	1	267	13/08/2021	26/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.500.000,00	1	268	13/08/2021	26/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	1	269	13/08/2021	26/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	1	270	13/08/2021	26/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	1	271	13/08/2021	26/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	1	272	13/08/2021	26/08/2026



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	9.335.000,00	1	279	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.500.000,00	1	280	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.500.000,00	1	281	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.665.000,00	1	282	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.400.000,00	1	283	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	1	284	06/09/2021	21/08/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	1	275	01/09/2021	24/09/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	12.000.000,00	1	276	01/09/2021	24/09/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	2.500.000,00	1	277	01/09/2021	24/09/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.500.000,00	1	278	01/09/2021	24/09/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	30.000.000,00	1	273	14/09/2021	25/08/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	89.800.000,00	1	285	22/09/2021	25/06/2028
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	1	274	14/09/2021	25/08/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	1	288	25/11/2021	26/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	1	289	25/11/2021	26/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	1	290	25/11/2021	26/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	1	312	10/12/2021	21/11/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	0	1	313	10/12/2021	21/11/2031
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	1	295	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	296	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	297	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.500.000,00	1	298	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.278.000,00	1	299	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	1	300	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	301	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	302	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.500.000,00	1	303	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.278.000,00	1	304	20/12/2021	24/12/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	64.041.000,00	1	294	21/12/2021	29/12/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	53.000.000,00	1	311	30/12/2021	07/12/2033
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.200.000,00	1	321	07/01/2022	25/12/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.900.000,00	1	322	07/01/2022	25/12/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.900.000,00	1	323	07/01/2022	25/12/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23.000.000,00	1	324	18/01/2022	15/07/2038
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	38.000.000,00	1	325	18/01/2022	15/07/2038
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	1	314	27/01/2022	20/02/2025

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.000.000,00	1	315	27/01/2022	20/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.500.000,00	1	316	27/01/2022	20/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	1	317	27/01/2022	20/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	1	318	27/01/2022	20/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	3.500.000,00	1	319	27/01/2022	20/02/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	57.000.000,00	1	329	10/02/2022	20/01/2026
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	1	341	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.500.000,00	1	342	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.500.000,00	1	343	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	1	344	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	1	345	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	1	346	08/04/2022	24/04/2029
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	25.637.000,00	5	1	17/05/2022	22/11/2025
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	85.000.000,00	7	1	27/05/2022	07/06/2027
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16.800.000,00	3	1	23/06/2022	25/06/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.200.000,00	3	2	23/06/2022	25/06/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	51.131.000,00	8	1	28/06/2022	20/06/2041
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20.000.000,00	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	11.300.000,00	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	62.601.000,00	11	1	02/08/2022	20/07/2042
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	12.000.000,00	1	347	22/07/2022	19/11/2024
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	4	1	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.500.000,00	4	2	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	4	3	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	4	4	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.000.000,00	4	5	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.500.000,00	4	6	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	6.500.000,00	4	7	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	7.600.000,00	4	8	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	4.480.000,00	4	9	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	51.580.000,00	4	10	22/08/2022	20/08/2030
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	58.420.000,00	16	1	23/09/2022	22/09/2032
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	76.125.000,00	6	1	05/10/2022	24/10/2034
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	55.875.000,00	6	2	05/10/2022	24/10/2034

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS**  
**DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**A – Imóvel**

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Localidade</b>	<b>Registro de Imóveis</b>
BIT BARUERI	8.985	Barueri/SP	Ofício de Registro de Imóveis de Barueri - SP

**B – Imóvel Externo**

<b>Matrícula</b>	<b>Localidade</b>	<b>Registro de Imóveis</b>
28.421	São Roque/SP	Ofício de Registro de Imóveis de São Roque - SP

**ANEXO X**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA 18ª EMISSÃO, DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIE, DE CERTIFICADOS**  
**DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

	<u>Data</u>	<u>Cronograma de obra</u>	<u>BDI</u>
0	nov/22	R\$ 3.200.015,68	R\$ 120.000,00
1	dez/22	R\$ 5.426.373,08	R\$ 120.000,00
2	jan/23	R\$ 1.630.185,52	R\$ 120.000,00
3	fev/23	R\$ 372.273,83	R\$ 120.000,00
4	mar/23	R\$ 166.835,53	R\$ 120.000,00
5	abr/23	R\$ 1.184.158,75	R\$ 120.000,00
6	mai/23	R\$ 1.382.900,05	R\$ 120.000,00
7	jun/23	R\$ 2.456.406,06	R\$ 120.000,00
8	jul/23	R\$ 2.912.187,70	R\$ 120.000,00
9	ago/23	R\$ 1.955.191,17	R\$ 120.000,00
10	set/23	R\$ 3.040.294,65	R\$ 120.000,00
11	out/23	R\$ 2.050.193,02	R\$ 120.000,00
12	nov/23	R\$ 3.131.696,50	R\$ 120.000,00
13	dez/23	R\$ 2.045.781,02	R\$ 120.000,00
14	jan/24	R\$ 3.152.320,21	R\$ 120.000,00
15	fev/24	R\$ 2.075.257,48	R\$ 120.000,00
16	mar/24	R\$ 2.047.880,52	R\$ 120.000,00
17	abr/24	R\$ 2.238.268,94	R\$ 120.000,00
18	mai/24	R\$ 2.882.416,94	R\$ 120.000,00
19	jun/24	R\$ 2.911.017,90	R\$ 120.000,00
20	jul/24	R\$ 2.224.336,70	R\$ 120.000,00
21	ago/24	R\$ 2.006.624,32	R\$ 120.000,00
22	set/24	R\$ 2.124.352,56	R\$ 120.000,00

23	out/24	R\$ 2.139.176,81	R\$ 120.000,00
24	nov/24	R\$ 1.615.710,54	R\$ 120.000,00
25	dez/24	R\$ 619.678,57	R\$ 120.000,00
26	jan/25	R\$ 618.391,07	R\$ 120.000,00
27	fev/25	R\$ 464.758,37	R\$ 120.000,00
28	mar/25	R\$ 399.695,24	R\$ 120.000,00
29	abr/25	R\$ 449.910,03	R\$ 120.000,00
30	mai/25	R\$ 324.764,15	R\$ 120.000,00