

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DA**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**27 de maio de 2022**



## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	17
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	20
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .....	21
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....	24
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES .....	28
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	32
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	34
CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	41
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL.....	43
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	49
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....	52
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	52
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES.....	52
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS.....	53
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	60
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	61
CLÁUSULA VINTE – FORO .....	61



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular:

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

- 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 7ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

“ <u>Adquirente</u> ”:	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is);
------------------------	---------------------------------------



“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b> , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	Alienação fiduciária em garantia constituída ou a ser constituída, conforme o caso, nos termos do Contrato de Cessão, sobre os Imóveis, nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia às Obrigações Garantidas;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Alienação fiduciária em garantia constituída sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia às Obrigações Garantidas;
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”:	A hipótese de amortização extraordinária das CCB, incluindo o principal, os Juros Remuneratórios e demais juros e encargos moratórios nela previstos, nos termos da cláusula 5.2.11.4 do Contrato de Cessão, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia;
“ <u>Amortização Extraordinária Facultativa</u> ”:	A hipótese de amortização antecipada das CCB pelas Devedoras, nos termos da cláusula 4.1 das CCB;
“ <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/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04.726-170, São Paulo, SP inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04 responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO</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;
“ <u>CCB 1</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 0001005775/H2I, emitida pela SPE Alvarenga em favor da Cedente, no valor de R\$19.500.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE Alvarenga;
“ <u>CCB 2</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 0001005834/H2I, emitida pela SPE Borges Lagoa em favor da Cedente, no valor de R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE Borges Lagoa;
“ <u>CCB 3</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 0001005844/H2I, emitida pela SPE Indianópolis em favor da Cedente, no valor de R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE Indianópolis;
“ <u>CCB 4</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 0001005850/H2, emitida pela SPE Santo Amaro em favor da Cedente, no valor de R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE Santo Amaro;
“ <u>CCB</u> ”:	Quando referidas em conjunto a CCB1, a CCB 2, a CCB 3 e a CCB 4;
“ <u>CCI</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário, integrais, sem garantia real, sob a forma escritural de nºs 1, 2, 3 e 4, emitidas pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI representativa dos Créditos Imobiliários, conforme descritas no Anexo deste Termo;
“ <u>Cedente</u> ”:	<b>QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , sociedade de crédito direto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.402.502/0001-35;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Cessão fiduciária em garantia dos Recebíveis e das Contas de Movimentação Restrita, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia às Obrigações Garantidas;

“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>CPF/ME</u> ”:	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição Líquido, conforme previstas na cláusula 3.6 do Contrato de Cessão;
“ <u>Conta de Liquidação</u> ”:	Significa, de acordo com o contrato celebrado pela Emissora com o Banco Liquidante, a conta corrente nº 40421-3, Agência 0262, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, cadastrada para movimentação junto à B3, podendo ser utilizada para recebimento dos recursos captados com a subscrição e integralização dos CRI. Estes recursos ficarão vinculados ao Patrimônio Separado constituído nos termos deste Termo de Securitização, até a conclusão da sua transferência à Conta do Patrimônio Separado, não cabendo às Devedoras ou aos Titulares dos CRI qualquer valor adicional como rendimentos financeiros sobre os valores efetivamente integralizados enquanto estiverem transitoriamente nesta conta;
“ <u>Contas de Movimentação Restrita</u> ”:	São as contas correntes de titularidade das Devedoras, as quais receberão os recursos decorrentes dos Recebíveis e da comercialização das Unidades e/ou Fração Ideal, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia às Obrigações Garantidas, e que serão movimentadas pela Emissora por meio de procuração outorgada pelas Devedoras especificamente para este fim;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Conta corrente nº 95577-6, agência nº 0262, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Helbor e a EBM, na qualidade de

	fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras, e a Fiadora, na qualidade de fiadora e interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Contas de Movimentação Restrita em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Cessionária, na qualidade de fiduciária;
“ <u>Custodiante</u> ”:	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	A totalidade dos direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 7ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 21 da Medida Provisória nº 1.103/2022;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime





	especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Desembolso</u> ”:	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCB às Devedoras;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	Cada data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI na Conta do Patrimônio Separado;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	27 de maio de 2022;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 04 de junho de 2027;
“ <u>Devedoras</u> ”:	Quando referidas em conjunto a SPE Alvarenga, a SPE Borges Lagoa, a SPE Indianópolis e a SPE Santo Amaro;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam <b>(i)</b> as CCB; <b>(ii)</b> o Contrato de Cessão; <b>(iii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iv)</b> os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis; <b>(v)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; <b>(vi)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária; <b>(vii)</b> o presente Termo de Securitização; <b>(viii)</b> o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário</i> ”, celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição custodiante das CCI; e <b>(ix)</b> os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI;
“ <u>Documentos de Destinação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6 deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>EBM</u> ”:	<b>EBM INCORPORAÇÕES SP LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Teodoro





	Sampaio, nº 1020, Sala 1303, Pinheiros, CEP 05406-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.025.881/0001-93;
“ <u>Emissora</u> ”:	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	1ª série da 7ª emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento(s) Alvo(s)</u> ” ou “ <u>Empreendimentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> ” firmado, nesta data, pela Emissora;
“ <u>Escriturador</u> ”:	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12 das CCB;
“ <u>Fiadora</u> ” ou “ <u>Helbor</u> ”:	<b>HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.</b> , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.263.189/0001-02;
“ <u>Fiança</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fração Ideal</u> ”:	A fração ideal dos Empreendimentos, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando referidas em conjunto a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, a Fiança; e o Fundo de Reserva;

“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
“ <u>Imóveis</u> ”:	Os imóveis de propriedade das Devedoras, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, descritos nos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>INCC</u> ”:	Índice Nacional de Custo da Construção;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	Quando referidos em conjunto: <b>(i)</b> o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, nos termos do Contrato de Cessão, entre a SPE Alvarenga e a Emissora; <b>(ii)</b> o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado, nos termos do Contrato de Cessão, entre a SPE Borges Lagoa e a Emissora; <b>(iii)</b> o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado na presente data entre a SPE Indianópolis e a Emissora, bem como seu respectivo aditamento, a ser celebrado nos termos do Contrato de Cessão; e <b>(iv)</b> o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado na presente data entre a SPE Santo Amaro e a Emissora, bem como seu respectivo aditamento, a ser celebrado nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Instrução CVM nº 622</u> ”:	Instrução CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que regula a realização de assembleia de modo parcial ou exclusivamente digital;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>IPCA/IBGE</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 lhes é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “g”, deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>MDA</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Medida Provisória nº 1.103</u> ”:	Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, que dispõe sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Em conjunto, <b>(i)</b> a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, e <b>(ii)</b> de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pela Fidora e/ou pela EBM, nos termos dos Documentos da Operação;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

<p><u>“Patrimônio Separado”</u>:</p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Recebíveis, e a Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103: <b>(i)</b> constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; <b>(ii)</b> serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; <b>(iii)</b> serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; <b>(iv)</b> estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; <b>(v)</b> não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e <b>(vi)</b> só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
<p><u>“Prazo de Colocação”</u>:</p>	<p>Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(i)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou <b>(ii)</b> encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição Líquido”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Prêmio de Amortização”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1.4 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Razão Mínima de Garantia”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.11 do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Recebíveis”</u>:</p>	<p>Os recebíveis futuros decorrentes da venda das Unidades ou Fração Ideal nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, integrantes dos Empreendimentos;</p>



“ <u>Relatório Semestral</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103;
“ <u>Resolução CVM nº 60</u> ”:	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 30</u> ”:	Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM nº 17</u> ”:	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>SPE Alvarenga</u> ”:	<b>HESA 215 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada empresária unipessoal, localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.950.090/0001-69;
“ <u>SPE Borges Lagoa</u> ”:	<b>HESA 212 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária unipessoal, localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.621.512/0001-12;
“ <u>SPE Indianópolis</u> ”:	<b>HESA 219 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.951.097/0001-00;
“ <u>SPE Santo Amaro</u> ”:	<b>HESA 207 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária unipessoal, localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.182.744/0001-59;



“ <u>Taxa DI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Unidades</u> ”:	Unidades autônomas dos Empreendimentos, quais sejam, aquelas que definidas como “Unidades” no Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Unidades Livres</u> ”	Demais unidades autônomas dos Empreendimentos que não estão sujeitas à Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e
“ <u>Valor Nominal Unitário do CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

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

**1.3.** A Emissão e a Oferta foram aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 256.520/21-5.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora pela Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 1ª Série da 7ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.1.1.** O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado e somente será liberado pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, após o cumprimento das Condições Precedentes, nos termos da cláusula 3.6 do Contrato de Cessão.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade com saldo devedor total de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

**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, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Recebíveis, o Fundo de Reserva e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem os respectivos Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI aos quais estão vinculadas 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 às CCI e aos CRI e à custódia das CCB; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (iv) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (v) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) 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 através da celebração do Contrato de Cessão, 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.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de





Emissão de CCI encontra-se custodiada pelo Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, 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 Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCB, bem como o saldo devedor das CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido:** O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“Preço de Aquisição”). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, conforme previsto pela Cláusula 3.1.2. do Contrato de Cessão, bem como dos valores para composição do Fundo de Reserva, o Preço de Aquisição líquido a ser recebido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão é R\$82.862.230,27 (oitenta e dois milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, duzentos e trinta reais e vinte e sete centavos) (“Preço de Aquisição Líquido”).

**2.8.1.** O pagamento do Preço de Aquisição será realizado nos termos do Contrato de Cessão e deduzido das despesas e custos relacionados à Emissão e descritas no Contrato de Cessão.

**2.8.2.** Nos termos do Contrato de Cessão, parte do Preço de Aquisição ficará retido para a constituição do Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante descrito na Cláusula 2.9.5 abaixo.

**2.9. Garantias da Operação:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

**2.9.1. Alienação Fiduciária de Imóveis:** Alienação Fiduciária dos Imóveis, constituída nesta data ou a ser constituída, conforme o caso, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão, pelas Devedoras, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do registro do memorial de incorporação dos Empreendimentos nas matrículas dos Imóveis, a Emissora e as Devedoras se comprometeram a realizar os respectivos aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou celebrar novos instrumentos correspondentes, conforme o caso, de forma a abranger que a alienação fiduciária de imóveis recairá sobre: **(i)** as Unidades, de forma que as demais Unidades Livres dos Empreendimentos, não estarão sujeitas à Alienação Fiduciária de Imóveis; ou **(ii)** sobre Fração Ideal dos Empreendimentos que corresponderá às Unidades e equivalerá à

determinada fração ideal dos Empreendimentos (correspondente a referida fração a, no mínimo, o necessário para manutenção da Razão Mínima de Garantia), a ser estabelecida quando da celebração dos aditamentos aos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis ou dos novos instrumentos correspondentes, de forma que a fração remanescente dos Empreendimentos não estará sujeita à Alienação Fiduciária de Imóveis.

**2.9.2. Cessão Fiduciária:** Cessão Fiduciária dos Recebíveis e das Contas de Movimentação Restrita, constituída nesta data pelas Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual as Devedoras prometeram ceder fiduciariamente os Recebíveis e as Contas de Movimentação Restrita, sendo certo que os recursos de venda das Unidades Livres não integram e tampouco integrarão a Cessão Fiduciária, uma vez que serão utilizados como garantia de eventual financiamento à produção para o desenvolvimento dos Empreendimentos a serem celebrados pelas Devedoras.

**2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas:** Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Devedoras, constituída nesta data pela Helbor e pela EBM, conforme o caso, na qualidade de titulares da totalidade das quotas de emissão das Devedoras, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e das respectivas alterações dos contratos sociais das Devedoras formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas.

**2.9.4. Garantia Fidejussória:** A Fiadora assumiu, como fiadora e principal pagadora, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e no artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

**2.9.4.1.** A Fiança prestada no Contrato de Cessão considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao mesmo grupo econômico das Devedoras, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

**2.9.5. Fundo de Reserva:** Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição Líquido ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva (“Fundo de Reserva”), cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente:

- (i) valor equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e;
- (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas ao Imposto Territorial Predial Urbano – IPTU dos Imóveis e/ou das Unidades (após a individualização destas), conforme o caso;

### CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos



Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 7ª;
- (b) **Série:** 1ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 85.000 (oitenta e cinco mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”);
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Mensalmente, calculada conforme fórmula descrita na Cláusula 5.1 abaixo, e de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Prêmio:** Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento, será devido aos Titulares dos CRI um prêmio no montante total de R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), dividido pela quantidade total de CRI integralizados até a primeira Data de Pagamento, nos termos da Cláusula 3.5 das CCB.
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição, Negociação, Custódia e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 27 de maio de 2022;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento:** 07 de junho de 2027;
- (p) **Prazo de vencimento:** 1.837 (mil oitocentos e trinta e sete) dias;
- (q) **Garantias:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança e o Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 05 de julho de 2022, considerando a incorporação dos Juros Remuneratórios em 06 de junho de 2022;
- (u) **Forma:** nominativa e escritural.



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

**3.3. Oferta dos CRI:** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pela Emissora, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.3.1.** A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Profissionais”).

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

**3.3.3.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a)** estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

**3.4.1.** 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 à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de



protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

**3.5.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 (“Investidores Qualificados”), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.5.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

**3.6.** Declarações: Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo XII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante.

#### **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.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizado à vista, a em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização, e, após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.3.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



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 - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1.** Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento, sujeito às demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2.** Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb: Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.





TDI<sub>k</sub> = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

D<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

$$Fator\ Spread = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 3,0000 (três inteiros).

dup: Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração:

- (i) A “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + DI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários,  $(1 + DI_k)$  sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório [Fator DI] com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão [Fator DI × Fator Spread] é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e





(vi) Para a aplicação de " $DI_k$ " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

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

**5.4. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.5. 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



## CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos das CCB e representados pelas CCI poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das CCB; **(ii)** caso seja exigido que as Devedoras realizarem a Amortização Extraordinária Compulsória em virtude da não verificação da Razão Mínima de Garantia, nos termos no Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação; **(iii)** na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme abaixo descrito; e **(iv)** por qualquer outro motivo previsto nas CCB. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das CCB, e consequente resgate antecipado total dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

**6.1.1.** Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

**6.1.2. Amortização Extraordinária Facultativa:** Após o 12º mês (inclusive) contado da Data de Emissão, as Devedoras poderão amortizar antecipadamente as CCB, mediante pagamento de Prêmio de Amortização (conforme definido abaixo) observados os termos e condições abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

**6.1.3.** A Devedora deverá comunicar à Emissora sobre a realização de Amortização Extraordinária Facultativa com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da data pretendida para realização da referida amortização, mediante notificação escrita para a Emissora indicando, no mínimo: **(i)** o montante do Valor Principal, conforme definido na respectiva CCB, objeto de Amortização Extraordinária Facultativa, **(ii)** o montante do Prêmio de Amortização, e **(iii)** a data pretendida para realização da Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá coincidir com uma Data de Pagamento.

**6.1.4.** O Valor Principal, conforme definido nas CCB, objeto de Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser acrescido de prêmio, sempre calculado sobre o saldo devedor do Valor Principal ("Prêmio de Amortização") nos seguintes montantes:

- (i)** 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo em anos remanescente da respectiva CCB, caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada a partir de 06 de junho de 2023 (inclusive) até 06 de dezembro de 2023 (inclusive); ou
- (ii)** 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo em anos



remanescentes da respectiva CCB, caso a Amortização Extraordinária Facultativa seja realizada a partir de 07 de dezembro de 2023 (inclusive) até 06 de junho de 2025 (inclusive).

**6.1.5.** Após 07 de junho de 2025 (inclusive), as Devedoras poderão amortizar antecipadamente as CCB independentemente da incidência de qualquer valor a título de Prêmio de Amortização, observadas as condições previstas na Cláusula 6.1.4 acima.

**6.2.** Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de resgate antecipado total, acrescidos dos Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização, sendo certo que na ocorrência das referidas hipóteses de amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, o Agente Fiduciário e/ou a Emissora deverão comunicar à B3 com 03 (três) dias de antecedência às referidas hipóteses. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas CCB, nos termos do Anexo II das CCB, ou da amortização extraordinária das CCB, deverão ser creditados na respectiva Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI correspondentes.

**6.3.** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Descontados os recursos necessários para pagamento das *Despesas Flat* (conforme definido no Contrato de Cessão), os recursos líquidos a serem captados por meio da Emissão destinam-se ao financiamento imobiliário das Devedoras, sendo certo que os recursos oriundos da Emissão serão destinados exclusivamente para (em conjunto, a “Destinação de Recursos”): (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas nos últimos 23 (vinte e três) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis onde será desenvolvido o Empreendimento Alvo; ou; (ii) construção de um empreendimento imobiliário, a ser realizado por cada Devedora (“Empreendimento Alvo”), incluindo o pagamento dos custos diretos relativos à aquisição do(s) terreno(s) e os custos gerais da respectiva incorporação imobiliária, conforme descrito no Anexo IX deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento, observado o cronograma indicativo da Destinação de Recursos previsto no Anexo IX (“Cronograma Indicativo”), sendo certo que os recursos serão destinados exclusivamente à parte residencial do Empreendimento Alvo.

**6.4.** Durante a vigência dos CRI, será facultado às Devedoras a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja aprovada pela Emissora, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar a respectiva CCB o presente Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação que se façam necessários.

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



**6.5.** Para fins de verificação da Destinação de Recursos com despesas futuras relacionadas às obras do Empreendimento Alvo (nos termos do inciso (ii) da Cláusula 6.3 acima) cada Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de março e setembro (sendo a primeira comprovação devida em setembro de 2022), relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.3 acima (“Relatório Semestral”), nos termos do Anexo VIII deste Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação, conforme definido abaixo, e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da respectiva CCB, respeitado o aqui previsto.

**6.6.** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Documentos de Destinação”: termos de 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 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 o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da respectiva CCB.

**6.7.** O Agente Fiduciário analisará o Relatório Semestral e os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada período, bem como verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação de Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da 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.

**6.8.** O Anexo IX deste Termo de Securitização descreve (i) a destinação futura dos recursos oriundos da Emissão, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Empreendimentos Alvos; e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pelas Devedoras e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da Emissão.

**6.9.** As Devedoras declararam, por meio de cada CCB, que os Empreendimentos Alvos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão das Devedoras e/ou empresas integrantes de seu grupo econômico.

**6.10.** Cronograma. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados aos Empreendimentos Alvos em até 60 (sessenta dias) anteriores a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização, e observado o disposto abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



**6.11.** O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**6.12.** A obrigação de comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos desta Cláusula 6.3 somente se extinguirá na Data de Vencimento ou quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização integral dos recursos obtidos com a Emissão, conforme Destinação de Recursos, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado das CCB ou de qualquer hipótese de antecipação total dos CRI, as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos das CCB perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

**6.13.** Procedimento de Verificação. Para fins de verificação da Destinação de Recursos com reembolso de despesas do respectivo Empreendimento Alvo (nos termos do inciso (i) da Cláusula 6.3 acima), as Devedoras apresentaram ao Agente Fiduciário, que, por sua vez, validou, os Documentos de Destinação das despesas imobiliárias que serão reembolsadas com os recursos oriundos de cada CCB, conforme listadas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

**6.13.1.** Em relação aos recursos destinados nos termos da Cláusula 6.13 acima, considerando que as Devedoras comprovaram a natureza imobiliária de tais despesas, referidos recursos, e apenas estes, serão de livre uso pelas Devedoras e não exigirão comprovação adicional de Destinação de Recursos nos termos deste Termo de Securitização.

**6.14.** Adicionalmente ao disposto nas Cláusulas acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos públicos, reguladores, autorreguladores, fiscalizadores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a CVM e a ANBIMA, as Devedoras se comprometeram a entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

**6.15.** As Devedoras se comprometeram, através de cada CCB, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da respectiva CCB exclusivamente conforme a Cláusula 6.3 acima.

**6.16.** Ainda, as Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou 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 da Emissão de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.3, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente



Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal da respectiva CCB, conforme definido em cada CCB, acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso do Valor Principal da CCB ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos encargos moratórios, caso aplicável.

**6.17.** As Devedoras são responsáveis pela veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário e a Emissora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras e dos documentos enviados pelas Devedoras, constantes dos Documentos de Destinação, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da Destinação de Recursos, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

**6.18.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos líquidos recebidos pelas Devedoras oriundos da Emissão, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio do Relatório Semestral e dos Documentos de Destinação, bem como de qualquer outra necessidade de comprovação da Destinação de Recursos, e o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 6.3, salvo nos casos previstos acima em que houver solicitação formulada por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

**6.19.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos oriundos da Emissão.

## CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES

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

**7.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

**7.2.1.** O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema "Fundos.NET".

**7.3.** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e





fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

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

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

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas CCB, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**7.5.** Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar 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 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

**7.7.** A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;





**7.8.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

**7.9.** 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;
- (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)** com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (d)** 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;
- (e)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão;
- (f)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (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 no Contrato de Cessão;
- (h)** observado o disposto no item “(e)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo

de Securitização;

- (i) conforme declarado pelas Devedoras, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) 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;
- (l) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (m) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n) assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre do lastro, inclusive quando custodiados na B3, não sejam cedidos a terceiros; e
- (r) 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.

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



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

**8.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Recebíveis, o Fundo de Reserva e a Alienação Fiduciária de Imóveis, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

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

**8.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103, os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**8.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária os Recebíveis, o Fundo de Reserva e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

**8.6. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**8.6.1.** A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, 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.

**8.6.2.** Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras 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.

**8.7.** Guarda dos Documentos da Operação: A Emissora será responsável pela guarda da via digital negociável das CCB e de uma via digital dos demais Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização e das CCB para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor. O Custodiante receberá uma cópia da via negociável e uma cópia da via não negociável de cada uma das CCB.

**8.8.** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, para cada uma das CCB, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada, recebimento dos Recebíveis ou realização da Alienação Fiduciária de Imóveis e venda das Unidades, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado e das Despesas, conforme definida no Contrato de Cessão, caso as Devedoras não arquem com tais custos e despesas;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização, caso necessário;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios referente ao período transcorrido; e
- (d) Amortização do saldo devedor do Valor Principal da respectiva CCB, conforme definido nas CCB.

**8.8.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens “(a)” a “(c)” da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis depositem recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

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

**8.10.** Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos



pela Cláusula 8.10.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.10.1. Investimentos Permitidos:** Os recursos exclusivamente necessários para constituição do Fundo de Reserva e qualquer outro tipo de garantias líquidas que possam a vier ser constituídas poderão ser aplicados 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 (“Investimentos Permitidos”). Os rendimentos, líquidos de quaisquer impostos a que estejam sujeitos, auferidos exclusivamente com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

**8.10.2.** Não serão devidos pela Securitizadora às Devedoras ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitariamente na Conta do Patrimônio Separado, ou que não sejam objetos da aplicação para as garantias previstas neste Termo.

**8.10.3.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos às Devedoras, na proporção do Valor Principal, conforme definido em cada CCB.

## CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;



(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

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

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 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, conforme consta no Anexo VI, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com as Devedoras e/ou com a Fiadora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão, Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas, quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem como nos demais órgãos aplicáveis, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos devido à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão da Garantia seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; e

(h) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

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

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício





da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

**(c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

**(d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

**(e)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente e a Fiadora a reforçar a respectiva Garantia, se for o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, observada a Razão Mínima de Garantia prevista nos Documentos da Operação;

**(f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTVM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

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

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

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

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

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

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

**(m)** comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da



ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

**(n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, 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 declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o respectivo Regime Fiduciário;

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

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

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

**(u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

**(v)** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

**9.3.1.** 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.

**9.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos dos Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(a)** uma parcela de implantação no valor de R\$26.000,00 (vinte seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e **(b)** parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**9.4.1.** Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) acima será devido pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e/ou pelas Devedoras a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**9.4.2.** A parcela (b) citada na Cláusula 9.4 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.

**9.4.3.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI 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 as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

**9.4.4.** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI 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.

**9.4.5.** As parcelas citadas na Cláusula 9.4 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.

**9.4.6.** As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no



CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

**9.5. Encargos das Remunerações:** 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/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**9.6.** Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pelas Devedoras. 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 Devedoras, 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.

**9.6.1.** 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 às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**9.6.2.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Devedoras, 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 Titulares dos CRI



e às Devedoras com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**9.6.3.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, pelas Devedoras ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

**9.6.4.** Em caso de inadimplemento, pelas Devedoras, 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 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 Emissora do respectivo relatório de horas despendidas.

**9.6.5.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**9.7.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

**9.8.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei Medida Provisória nº 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.9.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente



fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

**9.13. Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da 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.

**9.14. Presunção de Veracidade:** Caberá às Devedoras 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 ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

## **CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às



obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

**10.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, para fins de deliberar pela contratação de nova companhia securitizadora, e suas normas e regras de administração do Patrimônio Separado ou pela liquidação do referido Patrimônio Separado, quando deverá ser contratada instituição liquidante. A referida Assembleia Geral será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente de qualquer número de Titulares dos CRI.

10.2.1. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

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

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

- (a)** Insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;
- (b)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (d)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (e)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que





as respectivas obrigações das Devedoras tenham sido observadas) e não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que recebidos os recursos das Devedoras, sendo que, nessa hipótese, a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida.

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

## CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

**11.1** Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da MP 1.103.

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

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

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da MP 1.103.

**11.4.** Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer





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

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

**11.7. Legislação Aplicável:** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Medida Provisória nº 1.103, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

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

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

**11.12. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de 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, as Devedoras), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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



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

**11.15. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário dos CRI; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, excetuadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e Amortização Extraordinária Facultativa; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, **(xii)** a celebração do novo instrumento de alienação fiduciária de imóveis (ou o aditamento ao respectivo Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme o caso), nos termos do Contrato de Cessão e **(xiii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

**11.16. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI **(i)** em primeira convocação, com a presença de todos os Titulares dos CRI, e **(ii)** em segunda convocação, independentemente no número de Titulares de CRI; sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**11.16.1.** Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60

**11.17. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Geral de Titulares de

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



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

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

## CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

**12.1.** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Medida Provisória nº 1.103 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devida à Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos Créditos Imobiliários dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Também será devido pelas Devedoras à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRI. Este valor será corrigido a partir da Data de Emissão pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora é equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M/FGV no período anterior, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. Os valores previstos nesta Cláusula deverão ser acrescidos dos impostos descritos na Cláusula 12.1.3 abaixo.

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

**12.1.2.** Caso as Devedoras atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.

**12.1.3.** Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

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

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

**(b)** as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.2.1.** O Anexo XI contém a descrição das Despesas *Flat* e das Despesas recorrentes da Emissão.

**12.3.** Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do respectivo Patrimônio Separado.

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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos



Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

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

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

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

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

## CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

### **13.1.1. Investidores Residentes Ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos



tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

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

Para as pessoas físicas, desde 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.

### **13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

### **13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode



ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### **CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE**

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

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

### **CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

### **CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92,

CEP 01451-000, São Paulo – SP

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

Telefone: (11) 3074-4900



E-mail: [mrvale@habitasec.com.br](mailto:mrvale@habitasec.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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: [corporate@vortex.com.br](mailto:corporate@vortex.com.br)

**16.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS**

**17.1. Riscos:** Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, no formulário de referência da Emissora, bem como as demais informações contidas nos Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, das Devedoras e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedoras de adimplir os Créditos Imobiliários, e demais obrigações previstas nas CCB e no Contrato de Cessão, poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI, poderá ser afetada de forma adversa. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou as Devedoras e/ou a Fiadora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional. Para fins desta Cláusula, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos neste Termo de Securitização.



Os 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 acesso no website da CVM.

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

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

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

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

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

**(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 imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e/ou pela Fiadora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram os 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.

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituído o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital:** O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando 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) 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.

**(j) Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:** A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(l) 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.

**(m) 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.

**(n) 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 pelas Devedoras, pela Fiadora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(o) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de



reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(p) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:** Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

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

**(r) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:** A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte dos Imóveis, às Devedoras e à Fiadora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários do Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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

**(t) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária e da Fiança:** Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Fiança, nos termos do Contrato de Cessão, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das



referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

**(t.1)** Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os Documentos da Operação, tais instrumentos poderão ser aditados, nesse sentido, apesar de estar prevista a necessidade da celebração de aditamentos de forma imediata, sua demora poderá acarretar um período onde a operação poderá estar com a formalização da garantia prejudicada até a sua efetiva celebração e registro junto aos cartórios competentes.

**(t.1)** Com relação à Alienação Fiduciária de Quotas, conforme previsto no referido instrumento e no Contrato de Cessão, na Data de Emissão ainda não havia sido obtida a aprovação devida da EBM para celebração do referido instrumento, bem como para a constituição da referida garantia. A não obtenção de tal aprovação pode acarretar em questionamentos futuros referentes à formalização e validade da garantia.

**(u)** Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis pela Ausência de Laudo de Avaliação  
Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis para fins de liquidação forçada em leilão público no Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis não foram obtidos a partir da elaboração de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem o valor de liquidação que lhe foram atribuídos, podendo impactar negativamente na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado. Ainda, determinados Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis serão celebrados após a Data de Emissão, nos termos previstos no Contrato de Cessão. Caso não sejam celebrados, os CRI poderão não contar com garantias suficientes para satisfação das Obrigações Garantidas.

**(v)** Ausência de coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

**(w)** Risco de liquidação do Patrimônio Separado: Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os eventos de liquidação dos

Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese da decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das CCB, sendo, cada um dos Titulares dos CRI, responsável por sua representação perante as Devedoras. Nesse caso, os rendimentos oriundos das CCB, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

**(x) O risco de crédito das Devedoras e a inadimplência das CCB pode afetar adversamente os CRI:**

Os CRI são títulos lastreados pelos direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB. Sendo assim, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, das CCB, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, afetando os Titulares dos CRI, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Portanto, uma vez que o pagamento dos Juros Remuneratórios e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(y) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão:** A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes

prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais aos Patrimônios Separados. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

**(z)** Cobrança dos Créditos Imobiliários: As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Securitizadora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. O Agente Fiduciário poderá não ter sucesso na referida execução, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

**(aa)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

## CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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



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

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

#### **CLÁUSULA VINTE – FORO**

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

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



**20.3. Assinatura Eletrônica:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil

O presente Termo de Securitização é firmado na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 27 de maio de 2022.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022.

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

CPF: 308.200.418-07

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves

Cargo: Procuradora

CPF: 322.025.118-81

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF nº: 362.321.978-95

---

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques

CPF nº: 127.343.757-88

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



## ANEXO I

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

#### Características dos Créditos Imobiliários

##### 1. CC1 nº 1

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2022</b>			
<b>SÉRIE 1</b>				<b>NÚMERO 1</b>			
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.05							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HESA 215 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 32.402.502/0001-35							
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145							
COMPLEMENTO	15º Andar	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08780-500
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$19.000.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0001005775/H2I (“ <u>CCB</u> ”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 27 de maio de 2022 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:</b>							
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço				



Alvarenga	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	82.219 37.589 87.987	Rua Alvarenga, nºs 1209,1211,1219,1237 e 1239, Butantã, São Paulo – SP
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
6.1 PRAZO TOTAL		1.834 dias	
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		04 de junho de 2027	
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$19.000.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais)	
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há	
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“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”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano	
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo II da CCB	
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.	
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS		<p>(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso;</p> <p>(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i>, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e</p> <p>(iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.</p>	



## 2. CC1 nº 2

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2022</b>			
<b>SÉRIE 1</b>				<b>NÚMERO 2</b>			
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.05							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HESA 212 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 36.621.512/0001-12							
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145							
COMPLEMENTO	15º Andar	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08780-500
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0001005834/H2I (“ <u>CCB</u> ”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 27 de maio de 2022 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matricula	Endereço				
Borges Lagoa	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	122.309	Rua Borges Lagoa, nºs 800,816,818,824,802,806 / Rua Ottonis, nºs 601,597,619,611,605 e 609, São Paulo – SP				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
<b>6.1 PRAZO TOTAL</b>		1.834 dias					



6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	04 de junho de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
6.5 JUROS	100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“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”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II da CCB
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso;  (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e  (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

### 3. CC1 nº 3

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2022</b>					
<b>SÉRIE 1</b>		<b>NÚMERO 3</b>					
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000



<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.05							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HESA 219 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 35.951.097/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145							
COMPLEMENTO	15º Andar	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08780-500
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0001005844/H2I (“CCB”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 27 de maio de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço				
Indianópolis	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	5.651 136.709 219.851 118.323 127.122	Avenida Indianópolis, nº 908, São Paulo – SP				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 PRAZO TOTAL		1.834 dias					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		04 de junho de 2027					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há					
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“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”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano					

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Guilherme Marcuci Machado, Vitoria Guimaraes Havir, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques e Alexandra Martins Catoira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 3AA1-593E-AD07-5D3B.



6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II da CCB
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso;  (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e  (iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

#### 4. CCI nº 4

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2022</b>					
<b>SÉRIE 1</b>		<b>NÚMERO 4</b>					
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ: 09.304.427/0001							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.05							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>HESA 207 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 35.182.744/0001-59							
ENDEREÇO: Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145							



COMPLEMENTO	15º Andar	CIDADE	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08780-500
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais).							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0001005850/H2 (“CCB”)							
DESCRIÇÃO: Emitida em 27 de maio de 2022 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Credora concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB no valor total de R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) para desenvolvimento do empreendimento identificado abaixo.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimento	Cartório	Matriculas	Endereço				
Santo Amaro	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	107.844 107.843 107.845 107.846 107.856 113.558 122.309	Rua São Sebastião, nº 430 / Avenida Santo Amaro, nº 5616  São Paulo – SP				
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
6.1 PRAZO TOTAL		1.834 dias					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		04 de junho de 2027					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Não há					
6.5 JUROS		100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“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”), acrescidos de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano					
6.7 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo II da CCB					
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP.					
6.9 ENCARGOS MORATÓRIOS		(i) juros remuneratórios pactuados nos termos da CCB, incidentes sobre o valor total do débito em atraso;  (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e					





	<p>(iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.</p>
--	--

**ANEXO II**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 1ª Série 7ª Emissão	Preço Unitário (P.U.) (VN <sub>a</sub> ) - 1ª Série 7ª Emissão	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	27/05/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00		
1	06/06/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Incorp
2	05/07/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	05/08/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	05/09/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	05/10/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	07/11/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	05/12/2022	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	05/01/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	06/02/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	06/03/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	05/04/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	05/05/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	05/06/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	05/07/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	07/08/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	05/09/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	05/10/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	06/11/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	05/12/2023	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	05/01/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	05/02/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	05/03/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	05/04/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	06/05/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	05/06/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	05/07/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	05/08/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	05/09/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	07/10/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	05/11/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	05/12/2024	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	06/01/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	05/02/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	05/03/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	07/04/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	05/05/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	05/06/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	07/07/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	05/08/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	05/09/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	06/10/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	05/11/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	05/12/2025	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	05/01/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	05/02/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	05/03/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	06/04/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	05/05/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	05/06/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	06/07/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim



Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 1ª Série 7ª Emissão	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 1ª Série 7ª Emissão	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
51	05/08/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	08/09/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	05/10/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	05/11/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	07/12/2026	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	05/01/2027	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	05/02/2027	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	05/03/2027	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	05/04/2027	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	05/05/2027	R\$85.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
61	07/06/2027	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



### ANEXO III

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

### *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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 1ª Série de sua 7ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 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, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Assinatura Eletrônica: 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/SP, 27 de maio de 2022.

### **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
Cargo: Diretor  
CPF: 308.200.418-07

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves  
Cargo: Procuradora  
CPF 322.025.118-81



#### ANEXO IV

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

#### *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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 7ª emissão ("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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, 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 de Créditos Imobiliários da Emissão.

Assinatura Eletrônica: 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/SP, 27 de maio de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



## ANEXO V

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

#### *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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 7ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58.  
Quantidade: 85.000 (oitenta e cinco mil)  
Forma: Nominativa 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.





Assinatura Eletrônica: 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/SP, 27 de maio de 2022.

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

Agente Fiduciário

---

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza

Cargo: Diretora

CPF: 009.635.843-24

**ANEXO VI**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022**

***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:

Tipo	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo
CRI	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	Adimplente	
CRI	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,50 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Aval	
CRI	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	Adimplente	Fiança	
CRI	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Fiança, Fundo	
CRI	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Aval	
CRI	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
CRI	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo	
CRI	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,80 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

CRI	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,41 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo



CRI	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	Adimplente		Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	Adimplente		Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

CRI	21E0823280	29.000.000,00	29.000	IPCA + 6,20 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo

CRI	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,00 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,00 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,00 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,00 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	21I0940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aval



CRI	21I0566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,68 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21I0776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21I0826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,10 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	21I0798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,00 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,00 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,00 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	21L0868658	0	NaN	IPCA	1	313	10/12/2021	21/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,00 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,00 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,00 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,00 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,00 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,00 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,25 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,50 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Seguro
CRI	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,03 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,03 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,50 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel

CRI	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,50 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,00 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,00 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,00 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,00 %	1	341	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval

CRI	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	342	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,00 %	1	343	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	344	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	345	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,00 %	1	346	08/04/2022	24/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,00 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações

**ANEXO VIII**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022**

***Destinação dos Recursos – Descrição dos Imóveis adquiridos e Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos***

Empreendimento	Proprietário	Cartório	Matrícula	Empreendimento com Habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Endereço	% Lastro	Gastos Totais a Incurrer (R\$)	Gastos nesta Oferta (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CR
Alvarenga	Hesa 215 – Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 41.950.090/0001-69)	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	82.219 37.589 87.987	não	não	Rua Alvarenga, 1209,1211,1219,1237 e 1239 Butantã São Paulo SP	23%	71.390.075,35	17.089.800,00	14.200.000,00	sim

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		
Período	Montante (R\$)	Percentual (%)
1º semestre de 2022	0,00	0%
2º semestre de 2022	0,00	0%
1º semestre de 2023	0,00	0%
2º semestre de 2023	591.000,00	3%
1º semestre de 2024	3.900.000,00	23%
2º semestre de 2024	7.300.000,00	43%
1º semestre de 2025	5.298.800,00	31%
2º semestre de 2025	0,00	0%



### Tabela de Reembolso

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Hesa 215 Investimentos Imobiliarios Ltda	82.219 37.589 87.987	18º RI São Paulo	Carlos Eduardo Crespi	01/10/2021	Contrato	R\$ 1.205.100,00	Compra do Terreno
Hesa 215 Investimentos Imobiliarios Ltda	82.219 37.589 87.987	18º RI São Paulo	Vanessa Crespi	01/10/2021	Contrato	R\$ 1.205.100,00	Compra do Terreno

Empreendimento	Proprietário	Cartório	Matrícula	Empreendimento com Habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Endereço	% Lastro	Gastos Totais a Incurrir (R\$)	Gastos nesta Oferta (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CR?
Borges Lagoa	Hesa 212 – Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 36.621.512/0001-12)	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	238.630	não	não	Rua Borges Lagoa, nºs 800, 802, 806, 816-818 e 824 São Paulo SP	3%	132.218.426,81	5.845.000,00	2.690.000,00	sim

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		
Período	Montante (R\$)	Percentual (%)
1º semestre de 2022	0,00	0%
2º semestre de 2022	4.011.000,00	69%
1º semestre de 2023	459.000,00	8%
2º semestre de 2023	1.375.000,00	23%
1º semestre de 2024	0,00	0%



2º semestre de 2024	0,00	0%
1º semestre de 2025	0,00	0%
2º semestre de 2025	0,00	0%

### Tabela de Reembolso

EMPREDIMENTO	MATRICULA	RGI	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	VALOR	DESCRIÇÃO
Hesa 212 Investimentos Imobiliarios Ltda	116.431/ 59.168/ 18.385/ 59.303/ 100.029/ 193.682 / 1.668/ 42.737 / 130.824 /33.026 /33.027	18º RI São Paulo	Futura 23 Investimentos Imobiliarios	12/03/2021	Contrato	R\$ 12.655.000,00	Compra do Terreno

Empreendimento	Proprietário	Cartório	Matrícula	Empreendimento com Habite-se?	Incorporação ou imobiliária registrada na matrícula?	Endereço	% Lastro	Gastos Totais a Incurrir (R\$)	Gastos nesta Oferta (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CBH
Santo Amaro	Hesa 207 – Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 35.182.744/000 1-59)	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	113.558 122.309 107.853 107.844 107.845 107.846 107.856	não	não	Rua São Sebastião, 430 - Av Santo Amaro 5.616 - Av. Santo Amaro, 5.566 (antigo ) e 5.560 - Av. Santo Amaro, 5.574 e 5.576 - Av. Santo Amaro, 5.580 e 5.584 - Av. Santo Amaro, 5.588 e 5.592 - Av. Santo Amaro, 5.566	31%	84.308.757,20	23.000.000,00	8.096.000,00	sim

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		
Período	Montante (R\$)	Percentual (%)



1º semestre de 2022	0,00	0%
2º semestre de 2022	0,00	0%
1º semestre de 2023	52.211,00	0,23%
2º semestre de 2023	0,00	0%
1º semestre de 2024	1.420.000,00	6%
2º semestre de 2024	5.500.000,00	24%
1º semestre de 2025	10.376.000,00	45%
2º semestre de 2025	5.651.789,00	25%

Empreendimento	Proprietário	Cartório	Matrícula	Empreendimento com Habite-se?	Incorporação imobiliária registrada na matrícula?	Endereço	% Lastro	Gastos Totais a Incurrir (R\$)	Gastos nesta Oferta (R\$)	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Indianópolis	Hesa 219 – Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 35.951.097/0001-00)	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP	5.651 127.122 136.709 219.851 118.323	não	não	Av. Indianópolis, 844, 860, 888, 908 e 882 São Paulo SP	40%	56.772.257,16	24.000.000,00	12.244.000,00	sim

CRONOGRAMA SEMESTRAL INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)		
Período	Montante (R\$)	Percentual (%)
1º semestre de 2022	0,00	0%
2º semestre de 2022	0,00	0%
1º semestre de 2023	0,00	0%
2º semestre de 2023	1.700.000,00	7%
1º semestre de 2024	4.400.000,00	18%
2º semestre de 2024	7.600.000,00	32%
1º semestre de 2025	7.875.000,00	33%
2º semestre de 2025	2.425.000,00	10%



## ANEXO X

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

#### *Relatório Semestral Acerca da Destinação de Recursos*

Período de: [●] à [●].

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

**[SPE HESA [●] – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]**, sociedade empresária unipessoal, localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Condomínio Helbor Concept – Edifício Corporate, CEP 08780-500, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [●] (“Emitente”), neste ato representada na forma do seu contrato social, em cumprimento ao disposto na Cédula de Crédito Bancário nº [●], emitida pela Emitente em 27 de maio de 2022 (“CCB”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da referida CCB foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 2 da CCB, conforme descrito no Anexo I, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre	
Total utilizado no semestre		[●]	[●]



Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)		R\$[●]	[●]
Total a ser comprovado	R\$[●]	[●]	

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Emitente declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

---

**[SPE HESA [●] – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]**

Por:

Cargo:

CPF/ME:

Por:

Cargo:

CPF/ME

**ANEXO XI**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022**

***Descrição Das Despesas Flat e das Despesas Recorrentes***

<b>Custos de Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Alíquota ou Valor</b>	<b>Tributos</b>	<b>Total Geral</b>	<b>% do Total</b>
Estruturação	Habitasec	R\$ 80.000,00	12,15%	R\$ 91.064,31	21,5%
Assessor Legal	Madrona	R\$ 100.000,00	0,00%	R\$ 100.000,00	23,6%
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08	5,4%
Emissor e Registro da CCB	QI Tech	R\$ 85.000,00	14,25%	R\$ 99.125,36	23,4%
Registro CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 19.550,00	4,6%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 25.500,00	6,0%
Avaliação das Garantias	JJ4	R\$ 10.600,00	0,00%	R\$ 10.600,00	2,5%
Implantação do CRI	Vórtx	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	2,8%
Validação de Destinação de Recursos	Vórtx	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34	0,6%
Registro CCI	OT	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	1,9%
Instituição Custodiante – 1a Parcela	OT	R\$ 9.000,00	12,15%	R\$ 10.244,74	2,4%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	Vórtx	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74	4,5%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	0,8%
<b>Total</b>				<b>R\$ 423.698,33</b>	<b>100%</b>

<b>Custos de Manutenção</b>	<b>Agente</b>	<b>Valor</b>	<b>Tributos</b>	<b>Total Geral</b>	<b>% do Total</b>
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00	1,4%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00	0,5%
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00	0,9%
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00	1,3%
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00	1,6%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.000,00 por mês	12,15%	R\$ 3.414,91	26,7%
Controle de Garantias (antes do RI)	Monitori	R\$ 1.500,00 por mês	0,00%	R\$ 1.500,00	11,7%
Controle de Garantias (após o RI)	Monitori	R\$ 4.800,00 por mês	0,00%	R\$ 4.800,00	37,6%
Instituição Custodiante	OT	R\$ 9.000,00 por ano	12,15%	R\$ 10.244,74	80,2%
Agente Fiduciário	Vórtx	R\$ 16.000,00 por ano	9,65%	R\$ 17.708,91	11,6%
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$ 12.775,38</b>	<b>100,0%</b>





## ANEXO XII

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 7ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 27 DE MAIO DE 2022

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário, integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (as "CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão ("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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 27 de maio 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME 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 Medida Provisória 1.103, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, lhe foram entregues para custódia digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e que encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Assinatura Eletrônica: 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/SP, 27 de maio de 2022.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Instituição Custodiante*

Nome:

Nome:



Cargo:

Cargo:

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/3AA1-593E-AD07-5D3B> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3AA1-593E-AD07-5D3B



### Hash do Documento

5423EC1EC6BDA9F08AB269BCF5B042D48E0B91B887777E6AAE825C2DF5BBAB4C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/05/2022 é(são) :

- Renata Aparecida Martins Gonçalves (Signatário) - 322.025.118-81 em 27/05/2022 21:15 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Renata Aparecida Martins Goncalves

**Tipo:** Certificado Digital

- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em 27/05/2022 20:36 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Guilherme Marcuci Machado (Signatário) - 373.237.308-80 em 27/05/2022 19:12 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Vitoria Guimaraes Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 27/05/2022 19:10 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Joao Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 27/05/2022 18:57 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 27/05/2022 18:56 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

