



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 220ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



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

9 de dezembro de 2020.

---

**ÍNDICE**

1.	DEFINIÇÕES.....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	17
3.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	21
4.	SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI .....	25
5.	CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....	25
6.	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI.....	28
7.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	28
8.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	31
9.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	35
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO .....	38
11.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	46
12.	ASSEMBLEIA GERAL .....	47
13.	DESPESAS DA EMISSÃO .....	50
14.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	54
15.	PUBLICIDADE.....	57
16.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	57
17.	NOTIFICAÇÕES .....	57
18.	FATORES DE RISCO.....	58
19.	DISPOSIÇÕES FINAIS.....	65
20.	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	66
21.	FORO .....	66

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 220ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16:

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

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente, simplesmente como “Parte”.

As Partes vêm, por este, e na melhor forma de direito, firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme definidos abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/09, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### 1. Definições

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

1.1.1 Exceto se expressamente indicado: (a) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (b) 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.

<p><u>“Alienação Fiduciária de Cotas”</u></p>	<p>A alienação fiduciária da totalidade das cotas de titularidade dos Avalistas, representativas do capital social da Devedora, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento”</u></p>	<p>A alienação fiduciária dos Imóveis - Empreendimento, constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento.</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home”</u></p>	<p>A alienação fiduciária sobre 20 (vinte) Unidades Landing Home, ou cujo somatório das multiplicações entre (a) a área privativa de cada Unidade Landing Home cuja alienação fiduciária for perfeitamente registrada em RGI e (b) o preço médio (em R\$/m<sup>2</sup>, calculado como o somatório dos valores de vendas realizadas no referido período, líquido de comissões, dividido pelo somatório da área privativa das unidades cujas vendas foram realizadas no referido período) das vendas realizadas pela Garantidora nos últimos 6 (seis) meses anteriormente a celebração da Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, totalize, no mínimo, R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), o que for maior, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home.</p>
<p><u>“Agente Fiduciário”</u></p>	<p>A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório da CCB”</u></p>	<p>A amortização extraordinária compulsória da CCB e o resgate antecipado compulsório da CCB, que deverão ser realizados pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 3.1 da CCB.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo da CCB”</u></p>	<p>A amortização extraordinária facultativa da CCB e o resgate antecipado facultativo da CCB, que poderão ser realizados pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 3.2 da CCB.</p>
<p><u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u></p>	<p>Tem o seu significado definido na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.</p>

<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u>	A assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	A atualização monetária que incide sobre o Valor do Principal da CCB, com base na variação do IPCA/IBGE.
<u>“Autoridade”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Aval”</u>	O aval prestado pelos Avalistas no âmbito da CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
<u>“Avalistas”</u>	Os seguintes avalistas e principais pagadores da dívida representada pela CCB: <b>(a)</b> a Sancpar, <b>(b)</b> o Sr. Silvio, e <b>(c)</b> o Sr. Rodrigo.
<u>“Banco Liquidante”</u>	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	Cada boletim de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM.
<u>“CCB”</u>	A Cédula de Crédito Bancário nº 2012163703/MME, emitida pela Devedora em favor da Cedente, em 9 de dezembro de 2020.
<u>“CCI”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real e fidejussória, sob a forma escritural, emitida 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.
<u>“Cedente”</u>	A <b>QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , instituição financeira 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 01452-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35.
<u>“CEPAC”</u>	Os Certificados de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas que venham a ser adquiridos pela Devedora no âmbito do Leilão ou em mercado secundário.
<u>“CETIP21”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Cessão Fiduciária de CEPAC”</u>	A cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de até 7.840 (sete mil e oitocentos e quarenta) CEPAC, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC.
<u>“Cessão Fiduciária de Conta Escrow”</u>	A cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da Conta Escrow, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow.
<u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento”</u>	A cessão fiduciária dos futuros recebíveis decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas do Empreendimento, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento.
<u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home”</u>	A cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração das Unidades Landing Home, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home.
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Condições Precedentes”</u>	São as condições precedentes para a transferência à Devedora ou a terceiros por esta indicados, do Valor do Principal da CCB, conforme previstas nas cláusulas 1.8 e 1.9 da CCB.

<p><u>“Conta do Patrimônio Separado”</u></p>	<p>A conta corrente nº 42634-1, agência 7307, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.</p>
<p><u>“Conta Escrow”</u></p>	<p>A conta nº 86.192-1, mantida junto à agência nº 0001, da QI Sociedade de Crédito Direto S.A. (cód. 329), de titularidade da Devedora e de movimentação restrita.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado na presente data entre os Avalistas e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Cotas.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado na presente data entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i>, a ser celebrado no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de celebração da CCB, entre a Garantidora e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Valores Mobiliários em Garantia, sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”</i>, celebrado na presente data entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária de CEPAC, observada a condição suspensiva prevista em tal instrumento.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow”</u></p>	<p>O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i>, celebrado na presente data entre a Devedora e a Emissora, por meio da qual foi constituída a Cessão Fiduciária de Conta Escrow.</p>

<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento”</u></p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>”, celebrado na presente data entre a Devedora e a Emissora, por meio foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home”</u></p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado no prazo de até 6 (seis) meses contados da data de celebração da CCB, entre a Garantidora e a Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home.</p>
<p><u>“Contrato de Cessão”</u></p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado na presente data entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, os Avalistas e a Garantidora, por meio do qual os Créditos Imobiliários serão cedidos pela Cedente à Emissora.</p>
<p><u>“Contrato de Conta Escrow”</u></p>	<p>O “<i>Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças N° 01396</i>”, referente à abertura e manutenção da Conta Escrow.</p>
<p><u>“Coordenador Líder”</u></p>	<p>A Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04.</p>
<p><u>“CPF/ME”</u></p>	<p>O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”</u></p>	<p>Os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor do Principal da CCB, da Atualização Monetária, dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB.</p>
<p><u>“CRI”</u></p>	<p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com</p>



	lastro nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (a) mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, (b) de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas, ou (c) a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, ou (d) parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Desembolso</u> ”	A data do desembolso do Valor de Principal da CCB, nos termos da CCB, que corresponderá à Data de Integralização dos CRI.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 9 de dezembro de 2020.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento da CCB</u> ”	Cada data de pagamento dos juros remuneratórios da CCB, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II da CCB.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2024.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Cada data em que haja a verificação do atendimento ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, que deverá

	ocorrer todo 1º Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento.
<u>“Devedora”</u>	A <b>MSB MADRID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.073.660/0001-03.
<u>“Dia Útil”</u>	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Documentos da Operação”</u>	Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam <b>(a)</b> a CCB; <b>(b)</b> o Contrato de Cessão, <b>(c)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(d)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; <b>(e)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento; <b>(f)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home; <b>(g)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC; <b>(h)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow; <b>(i)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento; <b>(j)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home; <b>(k)</b> o Contrato de Conta Escrow; <b>(l)</b> o presente Termo de Securitização; e <b>(m)</b> o(s) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI, conforme firmado por cada titular dos CRI.
<u>“Emissora”</u>	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“Emissão”</u>	A 220ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.
<u>“Empreendimento”</u>	O empreendimento imobiliário residencial denominado “Edson 1400”, a ser desenvolvido nos Imóveis - Empreendimento.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob</i>

	<i>a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, firmado, nesta data, pela Emissora.
“ <u>Escriturador</u> ”	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , acima qualificado, responsável pela escrituração dos CRI.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 da CCB.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	O fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção de parte dos valores referentes ao Valor do Principal da CCB, em garantia do fiel pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB e da cláusula 2.8.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	O Aval, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, a Cessão Fiduciária de CEPAC, a Cessão Fiduciária de Conta Escrow, a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento, a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
“ <u>Garantidora</u> ”	A <b>MSB SANCHEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.592.894/0001-35.
“ <u>Garantidores</u> ”	Os Avalistas e a Garantidora, quando referidos em conjunto.
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>Imóveis</u> ”	Os Imóveis - Empreendimento e as Unidades Landing Home, quando referidos em conjunto.
“ <u>Imóveis - Empreendimento</u> ”	Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Edson, nºs 1.380, 1.386, 1.388, 1.390, 1.392, 1.394 e 1.410, Campo Belo, CEP 04618-035, objeto das matrículas imobiliárias nºs 43.220, 77.393, 79.960, 145.539, 184.418, 185.958, 220.870, 220.871 e 222.073, mantidas no

	15º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“ <u>Instituição Custodiante da CCI</u> ”	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”	A Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”	A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
“ <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>Investimentos Autorizados</u> ”	Os investimentos em que serão mantidos os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, referentes aos montantes ainda não liberados à Devedora do Valor do Principal da CCB e ao montante referente ao Fundo de Reserva, conforme definidos na cláusula 9.12 abaixo.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>ITBI</u> ”	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no 3.1(g), deste Termo de Securitização.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Leilão</u> ”	O 1º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão Relativamente à Colocação Primária de Certificados

	de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) de Emissão da Prefeitura da Cidade de São Paulo.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>MDA</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Medida Provisória nº 2.200-2/01</u> ”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	A obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, acrescido de juros (conforme previstos na CCB), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, incluindo as despesas da Emissão, bem como de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Emissora e dos Avalistas nos termos da CCB e dos demais Documentos da Operação.
“ <u>Oferta</u> ”	A oferta pública com esforços restritos dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela

	<p>Conta do Patrimônio Separado, pelos recursos mantidos nos Investimentos Autorizados (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão do desembolso da CCB, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na CCB) e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: <b>(a)</b> constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; <b>(b)</b> serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; <b>(c)</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 do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; <b>(d)</b> estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; <b>(e)</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>(f)</b> só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.</p>
“ <u>Período de Restrição</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”	O prazo de colocação dos CRI é de 6 (seis) meses, contados do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: <b>(a)</b> subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou <b>(b)</b> encerramento da Oferta pela Emissora, o que ocorrer primeiro. O Prazo de Colocação poderá ser prorrogado pela Emissora, em observância ao disposto na Instrução CVM nº 476/09.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão de CRI, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio

	Separado, os recursos mantidos nos Investimentos Autorizados (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não transferidos à Devedora em razão do desembolso da CCB, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na CCB) e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
“ <u>Remuneração</u> ”	A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios, quando referidos em conjunto.
“ <u>Rodrigo</u> ”	O Sr. <b>RODRIGO LUIZ SANCHEZ</b> , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, portador da cédula de identidade RG nº 26.530.418-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 302.103.148-00
“ <u>Sancpar</u> ”	A <b>SANCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.391.246/0001-60.
“ <u>Silvio</u> ”	O Sr. <b>SILVIO LUÍS SANCHEZ</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, portador da cédula de identidade RG nº 11.480.677, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 112.055.058-06.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1, deste Termo de Securitização;
“ <u>Taxa DI</u> ”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, <i>over</i>

	<i>extra-grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a> ).
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	É este Termo de Securitização da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
“ <u>Unidades Landing Home</u> ”	As unidades integrantes do empreendimento denominado “Landing Home Campo Belo”, em desenvolvimento sobre o imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vieira de Moraes, nº 1.936, Campo Belo, objeto da matrícula nº 249.237 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.8.2.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(d) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor do Principal da CCB</u> ”	O valor do principal da CCB, equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
“ <u>VX Informa</u> ”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.



1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

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

## 2. 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 de titularidade da Emissora, nos termos da CCB, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 220ª Série da 1ª 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 Valor do Principal da CCB, conforme descrito na CCB, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será transferido pela Emissora à Devedora ou a terceiros por esta indicados, após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, observado o disposto na CCB.

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 pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

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

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

2.4 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer

recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado ou investidos nos Investimentos Autorizados, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem 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 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 (1) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (2) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (3) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante da CCI; (4) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (5) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (6) 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 que não sejam relacionadas a esta operação, e não podem ser excutidos 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 pela CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e do endosso da CCB, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela 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 pela Instituição

Custodiante da CCI, 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 integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

## 2.8 Garantias da Emissão:

2.8.1 Garantias Reais e Fidejussórias: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) a Alienação Fiduciária de Cotas, a ser constituída pelos Avalistas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
- (b) a Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento;
- (c) a Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, a ser constituída pela Garantidora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home;
- (d) a Cessão Fiduciária de CEPAC, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC;
- (e) a Cessão Fiduciária de Conta Escrow, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow;
- (f) a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento, a ser constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento;
- (g) a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home, a ser constituída pela Garantidora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home;
- (h) o Aval, outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB; e
- (i) o Fundo de Reserva.

2.8.1.1 A Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, a Cessão Fiduciária de CEPAC, a Cessão Fiduciária de Conta Escrow, a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento e a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home serão outorgados em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Cessão Fiduciária de CEPAC será outorgada sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC.

2.8.1.2 Os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento e da Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home encontram-se ou encontrar-se-ão, conforme o caso, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home.

2.8.1.3 Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custear a excussão dos Imóveis, a Emissora, mediante aprovação pelos titulares dos CRI, em assembleia para este fim, entregará os Créditos Imobiliários aos Investidores, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

2.8.1.4 Ademais, na eventualidade dos Imóveis não serem vendidos nos leilões descritos na Lei nº 9.514/97, a Emissora realizará a dação em pagamento dos CRI com a CCI, em conjunto com a entrega dos Imóveis aos titulares de CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição, inclusive o pagamento do ITBI.

2.8.1.5 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à emitente, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

2.8.2 Fundo de Reserva: Parte do Valor do Principal da CCB, no valor inicial de R\$ 367.426,21 (trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e vinte e seis reais e vinte e um centavos), a ser liberada à Devedora ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, a qual estará afetada pelo Regime Fiduciário

dos CRI, para a constituição do Fundo de Reserva, destinado a garantir o pagamento das obrigações da Devedora oriundas da CCB, incluindo, sem limitação, os valores referentes ao Valor do Principal da CCB, à Atualização Monetária, aos Juros Remuneratórios e a quaisquer outras despesas e/ou encargos previstos na CCB.

2.8.2.1 O valor total do Fundo de Reserva deverá, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, cobrir (a) o montante equivalente à 2 (duas) vezes a Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI pelo período correspondente a 21 (vinte e um) Dias Úteis, e (b) 1 (um) ano de Despesas Recorrentes (conforme definido na CCB) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

2.8.2.2 Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores a ele referentes poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Autorizados que possuam alta liquidez.

2.8.2.3 Durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

2.8.2.4 O valor das Despesas Recorrentes indicadas na cláusula 2.8.2.1 acima, que compõem o Valor Mínimo do Fundo de Reserva será calculado mensalmente pela Devedora em conjunto com a Emissora.

2.8.2.5 Caso o Fundo de Reserva seja utilizado ou caso em qualquer Data de Verificação seja verificado que o valor mantido no Fundo de Reserva é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Reserva com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de envio de notificação pela Emissora à Devedora nesse sentido, sob pena de vencimento antecipado da CCB, observadas as demais condições previstas na CCB. A Emissora deverá notificar a Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Verificação.

### **3. 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: 1<sup>a</sup>;
- (b) Série: 220<sup>a</sup>;

- (c) Quantidade de CRI: 20.000 (vinte mil);
- (d) Valor Global da Série: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- (g) Juros Remuneratórios: 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme a cláusula 5.1.2 deste Termo de Securitização;
- (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 dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: Sim;
- (k) Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação: B3;
- (l) Data de Emissão: 9 de dezembro de 2020;
- (m) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (n) Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2024;
- (o) Prazo de Emissão: 1.467 (mil, quatrocentos e sessenta e sete) dias contados da Data de Emissão;
- (p) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito do CRI, contando apenas com as Garantias a serem constituídas no lastro representado pela CCB, que contará com o Aval, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento, a Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, a Cessão Fiduciária de CEPAC, a Cessão Fiduciária de Conta Escrow, a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento, a Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home e o Fundo de Reserva, observados os prazos para a constituição das garantias estabelecidos nos respectivos instrumentos, na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- (q) Coobrigação da Emissora: Não há;

- (r) Carência: Não há;
- (s) Subordinação: o CRI será emitido em uma única série;
- (t) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 15 de janeiro de 2021;
- (u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 15 de janeiro de 2021; e
- (v) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.2 Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09.

3.3 Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 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 476/09.

3.3.1 A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13 (“Investidores Profissionais”).

3.3.2 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, 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 476/09, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

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

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13.

3.4 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Emissora 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 476/09, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora 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 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora 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: **(a)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13 (“Investidores Qualificados”), e **(b)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476/09 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476/09, 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 400/03.

3.6 Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo IX ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante da CCI e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

#### 4. Subscrição, integralização e titularidade dos CRI

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

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição (“Preço de Integralização”).

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

#### 5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e amortização dos CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido abaixo) e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, nas Datas de Pagamento dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, como segue:

$$VNA = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNB$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator da variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, considerando apenas as variações maiores que zero, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado como segue:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$NI_k$  = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de julho, divulgado no mês de agosto;

$NI_{k-1}$  = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de junho, divulgado no mês de julho;

$dup$  = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

$dut$  = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento, imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (inclusive), sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira data de aniversário, “dut” será considerado como a diferença em Dias Úteis entre o dia 15 (quinze) posterior e antecessor à Data de Integralização;

Observações:

- (1) O termo “Número-Índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.
- (2) O termo “Datas de Pagamento dos CRI” significa todas as datas de

amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento dos CRI”).

5.1.2 O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

$J$  = Valor unitário dos juros acumulados no período. Valor em reais, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNA$  = conforme definido anteriormente;

$Fator \ de \ Juros$  = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

onde:

$Spread$  = 9,5000 (nove inteiros e cinquenta centésimos);

$dup$  = conforme definido acima;

5.1.3 Na hipótese de a Devedora não realizar, na respectiva Data de Pagamento dos CRI, depósito com recursos próprios para a Conta do Patrimônio Separado para o pagamento dos Juros Remuneratórios devidos na respectiva data, a Emissora poderá utilizar recursos integrantes do Fundo de Reserva para honrar com a obrigação da Devedora de pagamento dos Juros Remuneratórios naquele mês.

5.2 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.

5.3 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 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.

5.4 Indisponibilidade do IPCA/IBGE: Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado em qualquer data de atualização ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE (“INPC”) ou aquele que vier a substituí-lo.

5.4.1 A aplicação do IPCA/IBGE ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

## 6. Amortização Extraordinária dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (a) vencimento antecipado da CCB; (b) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa da CCB ou o Resgate Antecipado Facultativo da CCB, nos termos da CCB, ou (c) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Compulsória da CCB ou o Resgate Antecipado Compulsório, nos termos da CCB.

6.1.1 Em qualquer das hipóteses previstas na cláusula 6.1 acima, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional dos CRI na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, procederá com o resgate antecipado em até 1 (um) Dia Útil contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

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 saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, no caso de resgate antecipado total, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

## 7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

7.1 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e representados pela CCI captados pela

Devedora destinam-se exclusivamente para (a) a aquisição de 7.840 (sete mil e oitocentos e quarenta) Certificados de Potencial Adicional de Construção da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas - CEPAC a serem adquiridos pela Emitente no âmbito do Leilão, e vinculados ao Empreendimento e para (b) os custos de desenvolvimento do Empreendimento (“Destinação de Recursos”).

7.2 Nos termos previstos na CCB, a Devedora deverá enviar semestralmente, a partir da presente data até a Data de Vencimentos dos CRI, até o último dia útil dos meses de dezembro e junho, um relatório ao Agente Fiduciário indicando todos os gastos com a compra dos CEPAC e com o desenvolvimento e construção do Empreendimento no período em questão, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de obras, acompanhado dos respectivos comprovantes de pagamento, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, demonstrativos contábeis, matrículas 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 CCB (“Documentos Comprobatórios”), tendo em vista o cronograma indicativo da utilização dos recursos, conforme Anexo VIII a este Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”).

7.2.1 O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar os Documentos da Operação, e não restará configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI.

7.3 Adicionalmente ao relatório previsto acima, a Devedora se obrigou, nos termos previstos na CCB, a enviar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, ou em prazo menor caso solicitado por órgão regulador, autorregulador e/ou fiscalizadores (“Autoridade”), todos os comprovantes e notas fiscais relacionados aos valores declarados.

7.4 A Devedora obrigou-se, nos termos previstos na CCB, a exhibir à Cedente, à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados de eventual solicitação nesse sentido, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre as suas atividades.

7.5 Nos termos da CCB, a Cedente, a Devedora e as demais partes signatárias concordaram que a cedente, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, comprovação da destinação do financiamento objeto da CCB e a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Cedente e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, os documentos e informações necessários para tal comprovação, em até 10 (dez) Dias

Úteis contados da solicitação da Cedente e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente.

7.6 A Devedora se obrigou, nos termos da CCB e em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na CCB, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

7.6.1 O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor do Principal Atualizado, acrescido **(a)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(b)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

7.6.2 A Devedora será responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos captados a partir da CCB até a efetiva quitação da CCB e dos CRI.

7.6.3 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula 7 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui prevista, sem prejuízo de caso aplicável, poderem disponibilizar tais informações aos Titulares dos CRI.

7.6.4 O Agente Fiduciário será responsável por verificar, exclusivamente, com base nos documentos encaminhados nos termos desta cláusula 7 e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos a partir da CCB.

7.6.4.1 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para fins do acompanhamento da destinação dos recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

7.6.5 Caberá à Devedora a verificação e análise dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados

atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

## **8. Obrigações da Emissora**

8.1 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.

8.2 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 Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

8.3.1 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.

8.4 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 Devedora.

8.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** 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 **(c)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB 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.

8.5 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 Instrução CVM nº 583/16, 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.

8.5.1 A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante da CCI, o agente de garantias, o Banco Liquidante, o Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

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

8.7 A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.8 A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo



- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;
- (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e
- (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.9 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) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;
- (h) observado o disposto no subitem “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

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

8.9.1 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.

## **9. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos**

9.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Autorizados (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos da CCB, observadas as Condições Precedente estabelecidas na CCB), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

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

9.2 Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente 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.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Autorizados (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos da CCB, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na CCB, e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e os recursos mantidos nos Investimentos Autorizados (incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva e a quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos da CCB, observadas as Condições Precedentes estabelecidas na CCB) permanecerão separados

e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

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

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante da CCI; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no subitem 2.4(c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1 A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

9.8 Guarda da Via Negociável da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via digital negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante da CCI 1 (uma) cópia simples da via não negociável da CCB.

9.9 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) pagamento das despesas da operação;
- (b) recomposição do Fundo de Reserva;
- (c) pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;
- (d) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI; e
- (e) amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou liberação para a conta corrente de livre movimentação, de titularidade da Devedora, se houver, a exclusivo critério da Devedora.

9.9.1 Os recursos decorrentes das vendas dos Imóveis serão utilizados para amortização extraordinária da CCB, na forma e nas condições prevista na CCB, e, conseqüentemente, para a amortização extraordinária dos CRI. A remuneração da CCB, as despesas incorridas no período, a recomposição do Fundo de Reserva, e os encargos aplicáveis, se for o caso, deverão ser pagos com recursos próprios da Devedora.

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

9.11 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.12 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.

9.12 Investimentos Autorizados: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, devendo, a critério da Emissora, ser aplicados em títulos, incluindo títulos

públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Autorizados”).

9.12.1 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado.

9.12.2 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a 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.

9.12.3 Caberá exclusivamente à Securitizadora os direitos sobre impostos, tributos ou taxas recolhidos no âmbito do Patrimônio Separado, não cabendo qualquer tipo de compensação ou transferência de eventuais benefícios que possam ser obtidos sobre estes.

## 10. **Agente Fiduciário**

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- (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 Instrução CVM nº 583/16, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização;

- (e) 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VII, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora, com os Avalistas ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) 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. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes e o registro da CCB e de seus aditamentos perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, e, dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2020.

10.3 Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Emissora e as Fiduciárias a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão da CCB, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na cláusula 10.4 abaixo;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (j) 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;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;



- (o) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (p) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (r) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- (t) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (v) 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 Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário: (a) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e (b) em relação ao *fee* de validação de notas fiscais e comprovantes de pagamento: o Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcela única de 10.000,00 (dez mil reais) a título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data.

10.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original 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 a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas 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, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

10.4.3 As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.4 A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

10.4.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois 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.

10.4.6 Adicionalmente, a Cessionária ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cessionária, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** 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; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização **(f)** 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; **(g)** hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e **(h)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

10.4.7 O ressarcimento a que se refere a cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.4.8 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações

propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.4.9 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

10.4.10 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(a)** comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(b)** execução das garantias, **(c)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(d)** análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

10.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização.

10.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8 Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 583/16.

10.9 Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Geral para nomear substituto provisório.

10.10 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.11 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

10.13 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.

## 11. **Liquidação do Patrimônio Separado**

11.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 abaixo, 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.

11.2 Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na cláusula 12.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora.

11.3 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.

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

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

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

## 12. Assembleia Geral

12.1 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.

12.2 Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora, (b) pelo Agente Fiduciário, ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Forma de Convocação: Observado o disposto na cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, por 3 (três) vezes, observada a cláusula 12.4 abaixo, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

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

12.4.1 Para a segunda convocação serão necessárias 3 (três) novas publicações do edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

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

12.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI 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 em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão 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.

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

12.7 Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.8 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.

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

12.10 Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.11 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do



processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

12.13 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 Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.14 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:

- (a) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal;
- (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário;
- (c) ao prazo de vencimento dos CRI;
- (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (f) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI;
- (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das referidas garantias;
- (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI;
- (i) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI;

- (j) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI;
- (k) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e
- (l) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que presentes no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

12.15 Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

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

12.17 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) 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; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

### 13. Despesas da Emissão

13.1 Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante

todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada 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, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

13.1.1 A remuneração definida nesta cláusula 13.1 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.

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

13.1.3 Os valores referidos nesta cláusula 13.1 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.

13.1.4 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 respectivos 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 a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (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 na CCB e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 12.13 acima.

13.2 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante da CCI, 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.

13.3 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

13.4 Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a cláusula 13.4.1 abaixo; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 14.1 abaixo.

13.4.1 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.

13.5 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 Juros Remuneratórios aos quais 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.

13.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no subitem 13.4(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.7 A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: **(a)** que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas, e **(b)** que não acarrete em custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

## 14. Tratamento tributário aplicável aos investidores

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

### 14.1.1 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 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585/15). 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 7.689/88, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169/15. 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 1.585/15, 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 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei nº 9.065/95.

#### 14.1.2 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.

#### 14.1.3 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.

### **15. Publicidade**

15.1 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.

15.2 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.

### **16. Registro do Termo de Securitização**

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

### **17. Notificações**

17.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços

constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92,  
Jardim Paulistano,  
São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e *Backoffice*

Tel.: 55 (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros  
CEP 05425-020, São Paulo - SPAt.: Eugenia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

17.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). 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.

17.2.1 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

## 18. Fatores de Risco

18.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (a) à Devedora; (b) ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; (c) às controladas e coligadas da Devedora; (d) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e (e) à regulação dos setores em que a Devedora

atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:*

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

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

- (d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários,

principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

- (l) *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.
- (m) *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.
- (n) *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.
- (o) *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 476/09, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (p) *Risco de Amortização Extraordinária*: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (q) *Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado*: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.4 acima.

- (r) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora e aos Garantidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (t) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (s) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco de Insuficiência das Garantia Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento e da Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, 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.
- (a) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os seus respectivos contratos não foram registrados nos órgãos competentes. Ainda, a Cessão Fiduciária de CEPAC, outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de CEPAC, possui condição suspensiva que ainda não foi implementada. Os prazos para a obtenção dos referidos registros e para o implemento da condição suspensiva acima referida 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.

- (b) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento e da Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home pela Ausência de Laudo de Avaliação: Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público, conforme previsto nos respectivos instrumentos, não foi obtido a partir de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem, na data deste Termo de Securitização, o efetivo valor de mercado, para fins de venda em primeiro leilão; da mesma forma, uma eventual excussão da referida garantia com a utilização de tal valor previsto no respectivo instrumento, como valor mínimo para lance em primeiro leilão, em lugar de um valor a ser obtido por laudo de avaliação elaborado à época da excussão da garantia, não conferirá a segurança necessária para garantir que tal valor corresponderá, à época da excussão, ao efetivo valor de mercado (venda forçada) do Imóvel, podendo, assim, prejudicar a excussão da garantia, inclusive pela possível insuficiência do valor dos Imóveis para cobrir a dívida em aberto.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos 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.

- (v) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade de participação de terceiros, como Escriturador, Banco Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em assembleia geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais que não der causa.



- (w) Risco por efeitos da Pandemia por COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation, emitido por World Health Organization).
- (x) 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.

## 19. Disposições finais

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

obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

19.4 Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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

19.6 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.

19.7 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.

## 20. Classificação de risco

20.1 Ausência de Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## 21. Foro

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

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

21.3 Assinatura Eletrônica: A Emissora, inclusive suas testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/01, em vigor no Brasil

O presente Termo de Securitização é firmado em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

*(assinaturas nas próximas páginas)*

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

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.


---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: *Rodrigo Faria Estrada*  
CPF/ME: 045.294.047-81  
Cargo: *Diretor*  
E-mail: [roestrada@habitasec.com.br](mailto:roestrada@habitasec.com.br)

Nome: *Marcos Ribeiro do Valle Neto*  
CPF/ME: 308.200.418-07  
Cargo: *Diretor*  
E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br)

DocuSigned by:  
  
B653C87B41E0412...

DocuSigned by:  
*Caroline Tsuchiya Silva*  
489D612A7FA5496...

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome: *Ana Eugênia de Jesus S. Queiroga*  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: *Diretora*  
E-mail: [eq@vortex.com.br](mailto:eq@vortex.com.br)

Nome: *Caroline Tsuchiya Silva*  
CPF/ME: 381.514.668-20  
Cargo: *Procuradora*  
E-mail: [cx@vortex.com.br](mailto:cx@vortex.com.br)

**Testemunhas:**

DocuSigned by:  
*Kaluama Zacchi Alarcon*  
9A1A47F87B3243C

Nome: *Kaluama Zacchi Alarcon*  
CPF/ME: 389.317.148-74  
E-mail: [kaluama.zacchi@habitasec.com.br](mailto:kaluama.zacchi@habitasec.com.br)

DocuSigned by:  
*João Vitor Risques*  
95BD155E3CE846C

Nome: *João Vitor Monteiro Centeno Risques*  
CPF/ME: 127.343.757-88  
E-mail: [joao.risques@habitasec.com.br](mailto:joao.risques@habitasec.com.br)

**ANEXO I** ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.

### Características dos Créditos Imobiliários

#### CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	São Paulo, 9 de dezembro de 2020.
---------------------------------	-----------------------------------

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	MSB 220	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202,					
CEP	01452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MSB MADRID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 17.073.660/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo					
CEP	04603-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
“Cédula de Crédito Bancário nº 2012163703/MME”, emitida pela Devedora em 9 de dezembro de 2020, em favor da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).</b>					
--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>					
<b>6.1. Imóveis objeto dos Créditos Imobiliários:</b> Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Edson, nºs 1.380, 1.386, 1.388, 1.390, 1.392, 1.394 e 1.410, Campo Belo, CEP 04618-035, objeto das matrículas imobiliárias nºs 43.220, 77.393, 79.960, 145.539, 184.418, 185.958, 220.870, 220.871 e 222.073, mantidas no 15º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sobre os quais será desenvolvido o empreendimento denominado “Edson 1400”, na modalidade de incorporação imobiliária, regulado pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.					

<b>6.2. Imóveis objeto das garantias reais dos Créditos Imobiliários:</b>
<b>6.2.1. Imóveis - Empreendimento:</b> Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Edson, nºs 1.380, 1.386, 1.388, 1.390, 1.392, 1.394 e 1.410, Campo Belo, CEP 04618-035, objeto das matrículas imobiliárias nºs 43.220, 77.393, 79.960, 145.539, 184.418, 185.958, 220.870, 220.871 e 222.073, mantidas no 15º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>6.2.2. Imóveis - Unidades Landing Home:</b> As unidades integrantes do empreendimento denominado “Landing Home Campo Belo”, em desenvolvimento sobre o imóvel situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vieira de Moraes, nº 1.936, Campo Belo, CEP 04617-007, objeto da matrícula nº 249.237 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP..

<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	1.465 (mi, quatrocentos e sessenta e cinco) dias.
Valor do Principal	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Atualização Monetária	O Valor do Principal será objeto de atualização monetária de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IPCA/IBGE (“ <u>Valor do Principal Atualizado</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, respectivamente).
Juros Remuneratórios	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Vencimento Final	13 de dezembro de 2024.
Encargos Moratórios:	Juros de mora 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento do Principal	O Valor do Principal Atualizado será amortizado em parcelas mensais, nas datas previstas no cronograma do Anexo II à CCB, sendo a primeira em 14 de janeiro de 2021 e a última na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória, de Resgate Antecipado Compulsório, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Resgate Antecipado Facultativo, conforme descritas na CCB.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios relacionados à CCB serão pagos mensalmente, nas datas previstas no cronograma constante do Anexo II à CCB.
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB.

Garantias	<p>A CCB conta com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Aval, <b>(b)</b> Alienação Fiduciária de Cotas, <b>(c)</b> Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento, <b>(d)</b> Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades Landing Home, <b>(e)</b> Cessão Fiduciária de CEPAC, <b>(f)</b> Cessão Fiduciária de Conta Escrow; <b>(g)</b> Cessão Fiduciária de Recebíveis - Empreendimento, <b>(h)</b> Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home <b>(i)</b> Fundo de Reserva.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI como sendo “sem garantia” até que seja comprovada a constituição das garantias reais acima descritas. Uma vez comprovada a constituição das garantias em apreço, a Instituição Custodiante providenciará, exclusivamente junto à B3, a alteração do ativo para “com garantia fidejussória” e “com garantia real”, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.</p>
-----------	--

**ANEXO II** ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.

**Cronograma de Pagamento dos CRI**

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Data de Emissão	09/12/2020		
1	15/01/2021	0,3333%	Sim
2	15/02/2021	0,3333%	Sim
3	15/03/2021	0,3333%	Sim
4	15/04/2021	0,3333%	Sim
5	15/05/2021	0,3333%	Sim
6	15/06/2021	0,3333%	Sim
7	15/07/2021	0,3333%	Sim
8	15/08/2021	0,3333%	Sim
9	15/09/2021	0,3333%	Sim
10	15/10/2021	0,3333%	Sim
11	15/11/2021	0,3333%	Sim
12	15/12/2021	0,3333%	Sim
13	15/01/2022	0,3333%	Sim
14	15/02/2022	0,3333%	Sim
15	15/03/2022	0,3333%	Sim
16	15/04/2022	0,3333%	Sim
17	15/05/2022	0,3333%	Sim
18	15/06/2022	0,3333%	Sim
19	15/07/2022	0,3333%	Sim
20	15/08/2022	0,3333%	Sim
21	15/09/2022	0,3333%	Sim
22	15/10/2022	0,3333%	Sim
23	15/11/2022	0,3333%	Sim
24	15/12/2022	0,3333%	Sim
25	15/01/2023	0,3333%	Sim
26	15/02/2023	0,3333%	Sim
27	15/03/2023	0,3333%	Sim
28	15/04/2023	0,3333%	Sim
29	15/05/2023	0,3333%	Sim
30	15/06/2023	0,3333%	Sim
31	15/07/2023	0,3333%	Sim
32	15/08/2023	0,3333%	Sim
33	15/09/2023	0,3333%	Sim
34	15/10/2023	0,3333%	Sim
35	15/11/2023	0,3333%	Sim
36	15/12/2023	0,3333%	Sim



37	15/01/2024	0,3333%	Sim
38	15/02/2024	0,3333%	Sim
39	15/03/2024	0,3333%	Sim
40	15/04/2024	0,3333%	Sim
41	15/05/2024	0,3333%	Sim
42	15/06/2024	0,3333%	Sim
43	15/07/2024	0,3333%	Sim
44	15/08/2024	0,3333%	Sim
45	15/09/2024	0,3333%	Sim
46	15/10/2024	0,3333%	Sim
47	15/11/2024	0,3333%	Sim
48	15/12/2024	100,00%	Sim

*ANEXO III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.*

***Declaração da Emissora***

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Nome:*

*CPF/ME:*

*Cargo:*

*E-mail:*

*Nome:*

*CPF/ME:*

*Cargo:*

*E-mail:*

*ANEXO IV ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.*

***Declaração do Agente Fiduciário***

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 91, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

---

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

*Nome:*

*Nome:*

*CPF/ME:*

*CPF/ME:*

*Cargo:*

*Cargo:*

*E-mail:*

*E-mail:*

**ANEXO V** ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.

**Declaração da Instituição Custodiante da CCI**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante da CCI"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, 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 220ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários concedido pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 91, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 9 de dezembro de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante da CCI, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97, assim como sobre os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos Investimentos Autorizados (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo os valores referentes ao Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização) e a quaisquer valores ainda não liberados à devedora dos créditos imobiliários representados pela CCI em razão da CCB das quais decorrem os referidos créditos imobiliários, e sobre as respectivas garantias. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante da CCI, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

---

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

Nome:	Nome:
CPF/ME:	CPF/ME:
Cargo:	Cargo:
E-mail:	E-mail:

**ANEXO VI** ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.

**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: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA CPF/ME 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: 1ª Número da Série: 220ª Emissor: Habitasec Securitizadora S.A. Quantidade: 20.000 (vinte mil) Forma: Nominativa escritural
--

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/16, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - 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 artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

---

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

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:  
E-mail:

Nome:  
CPF/ME:  
Cargo:  
E-mail:

**ANEXO VII ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.**

**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	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	GOLDEN	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		NaN	1	Não há			Invalid Date	Invalid Date	ERB	Adimplente	

*ANEXO VIII ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.*

**CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

<b>DATA</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
Data de Emissão até o 6º mês	R\$ 15.680.000,00
Do 7º mês ao 12º mês	R\$ 4.320.000,00
Do 13º mês ao 18º mês	R\$ 0,00
Do 19º mês ao 24º mês	R\$ 0,00
Do 25º mês ao 30º mês	R\$ 0,00
Do 31º mês ao 36º mês	R\$ 0,00
Do 37º mês ao 42º mês	R\$ 0,00
Do 43º mês ao 48º mês	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 20.000.000,00</b>

*ANEXO IX ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 9 de dezembro de 2020.*

***Declaração do Coordenador Líder***

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Coordenador Líder” ou “Habitasec”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª série da 1ª emissão (“Emissão”), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ 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 a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão

São Paulo, 9 de dezembro de 2020.

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Nome:*  
*CPF/ME:*  
*Cargo:*  
*E-mail:*

*Nome:*  
*CPF/ME:*  
*Cargo:*  
*E-mail:*

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1BCBD29F66E84A04926FEC77E0AEBD0E

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: 1E\_220S - Termo de Securitização - v06\_final.pdf

Origem do Envelope:

Qtde Págs Documento: 84

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Qtde Págs Certificado: 5

Rubrica: 0

Rosemeire Souza

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894

Selo com ID do Envelope: Ativado

nil

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

São Paulo, WA 01451902

rose@habitasec.com.br

Endereço IP: 189.78.89.11

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Rosemeire Souza

Local: DocuSign

10/12/2020 05:23:22

rose@habitasec.com.br

## Eventos de Signatários

### Assinatura

### Data/Hora

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

DocuSigned by:  
  
 B653C87B41E0412...

Enviado: 10/12/2020 05:26:12

eq@vortx.com.br

Reenviado: 10/12/2020 07:10:01

Diretora

Visualizado: 10/12/2020 07:11:24

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Assinado: 10/12/2020 07:11:34

Usando endereço IP: 179.191.67.174

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/10/2020 12:42:21

ID: e824c7d1-569e-43c8-b2aa-a528c8bd49de

Caroline Tsuchiya Silva

DocuSigned by:  
  
 489D612A7FA5496...

Enviado: 10/12/2020 05:26:12

cx@vortx.com.br

Visualizado: 10/12/2020 06:24:14

Procuradora

Assinado: 10/12/2020 06:24:19

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.67.174

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/12/2020 06:24:14

ID: ce7b1a04-b6ff-48af-92cb-ef47efe53ffa

João Vitor Risques

DocuSigned by:  
  
 95BD15F3CE846C...

Enviado: 10/12/2020 05:26:12

joao.risques@habitasec.com.br

Visualizado: 10/12/2020 05:57:01

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado: 10/12/2020 05:57:18

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.100.70.62

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 28/10/2020 13:03:21

ID: dc7fd060-c411-445c-bdf7-c5f38d6d0f6b

Kaluama Zacchi Alarcon

DocuSigned by:  
  
 9A1A47F87B3243C...

Enviado: 10/12/2020 05:26:12

kaluama.zacchi@habitasec.com.br

Visualizado: 10/12/2020 05:28:58

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado: 10/12/2020 05:29:26

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.78.89.11

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

<b>Eventos de Signatários</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Data/Hora</b>
Aceito: 27/04/2020 15:00:42 ID: 7d7825e3-1b9e-4342-942b-eba71aae80dc		
<b>Eventos de Signatários Presenciais</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de Editores</b>	<b>Status</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de Agentes</b>	<b>Status</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de Destinatários Intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Data/Hora</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	10/12/2020 05:26:12
Entrega certificada	Segurança verificada	10/12/2020 05:28:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/12/2020 05:29:26
Concluído	Segurança verificada	10/12/2020 07:11:34
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Habitasec Securitizadora S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Habitasec Securitizadora S.A.:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br)

### **To advise Habitasec Securitizadora S.A. of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Habitasec Securitizadora S.A.**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Habitasec Securitizadora S.A.**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:



- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [rose@habitasec.com.br](mailto:rose@habitasec.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Habitasec Securitizadora S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Habitasec Securitizadora S.A. during the course of your relationship with Habitasec Securitizadora S.A..