

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA**

**156º E 157º SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 01 de julho de 2019

---

---

## ÍNDICE

Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO.....	4
Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	17
Cláusula 3ª – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	21
Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	26
Cláusula 5ª – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI.....	26
CLÁUSULA 6ª – RESGATE ANTECIPADO AUTOMÁTICO E DO RESGATE ANTECIPADO NÃO-AUTOMÁTICO .....	33
Cláusula 7ª – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....	35
Cláusula 8ª – DAS GARANTIAS.....	38
Cláusula 9ª – DO ÍNDICE MÍNIMO DE COBERTURA .....	40
Cláusula 10ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DA CONTA ARRECADADORA .....	40
Cláusula 11ª – DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	42
Cláusula 12ª – DA LIQUIDAÇÃO DA CONTA ARRECADADORA .....	51
Cláusula 13ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI.....	53
Cláusula 14ª – DAS DESPESAS DA EMISSÃO .....	57
Cláusula 15ª – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL .....	60
Cláusula 16ª – FATORES DE RISCO .....	62
Cláusula 17ª – DA PUBLICIDADE.....	70
Cláusula 18ª – DO REGISTRO DO TERMO .....	71
Cláusula 19ª – DAS NOTIFICAÇÕES.....	71
Cláusula 20ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	72
Cláusula 21ª – DO FORO .....	72
Anexo I-A Descrição dos Imóveis de Titularidade da Partage Empreendimentos e Participações S.A. ....	76
Anexo I-B Descrição dos Imóveis de Titularidade da Vinpar Empreendimentos e Participações Ltda.....	78
Anexo II Descrição dos Créditos Imobiliários .....	79
Anexo III Descrição das CCI.....	80
Anexo IV Minuta de Aditamento ao Termo de Securitização .....	84
Anexo V Minuta de Aditamento à Escritura de Emissão de CCI .....	86
Anexo VI Tabelas de Pagamentos dos CRI .....	90

Anexo VII Declaração da Companhia Securitizadora.....	97
Anexo VIII Declaração do Agente Fiduciário .....	98
Anexo IX Declaração de Custódia .....	99

*[Handwritten marks]*

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 156ª e 157ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, cj. 92, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social;

Firma o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, bem como em consonância com seu estatuto social, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

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

**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, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.2923587-4, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social;

**Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO**

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

“Aditamentos”:	Eventuais alterações às CCI, a serem formalizadas por meio de aditamentos à respectiva Escritura de Emissão de CCI, substancialmente na forma do Anexo II de tal
----------------	--

	Escritura e/ou a este Termo de Securitização, mediante a celebração de aditamentos substancialmente na forma do <u>Anexo IV</u> deste Termo.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo acima.
“ <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> ”:	O ajuste do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão e calculado nos termos do item 2.4.1 abaixo.
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	Garantia real na forma de alienação fiduciária dos Imóveis Partage a ser constituída pela Partage e do Imóvel Vinpar, constituída pela Vinpar, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas conforme definidas no âmbito da 63ª Série da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora, observados os percentuais previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.
“ <u>Amortização de Principal</u> ”:	A amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita no Anexo VI do presente Termo.
“ <u>Aporte de Recursos</u> ”:	É o aporte de recursos a ser realizado pelas Cedentes, na Conta Arrecadadora, em alternativa ao <i>Cash Collateral</i> ou à Carta de Fiança Bancária, em caso de desapropriação (total ou parcial), confisco (total ou parcial), qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda (total ou parcial) da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização ou sinistro de qualquer dos Imóveis (considerados em conjunto), ou caso a Razão de Cobertura deixar de ser observada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”:	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13ª deste Termo.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

"B3"	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – SEGMENTO B3 UTVM</b> , entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco de Primeira Linha":	Qualquer uma das seguintes instituições financeiras (i) Itaú Unibanco S.A., (ii) Banco Bradesco S.A., (iii) Banco do Brasil S.A., (iv) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (v) Caixa Econômica Federal.
"Carta de Fiança Bancária":	É a carta de fiança bancária a ser contratada pelas Cedentes, em alternativa à constituição de Cash Collateral ou ao Aporte de Recursos, junto a um Banco de Primeira Linha, em caso de desapropriação (total ou parcial), confisco (total ou parcial), qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda (total ou parcial) da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização ou sinistro de Imóveis (considerados em conjunto), caso a Razão de Cobertura deixe de ser observada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
"Cash Collateral":	É a garantia real na forma de cessão fiduciária de uma aplicação financeira com liquidez diária e risco final de um Banco de Primeira Linha a ser constituída pelas Cedentes, em alternativa à contratação de Carta de Fiança Bancária ou ao Aporte de Recursos, em caso de desapropriação (total ou parcial), confisco (total ou parcial), qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda (total ou parcial) da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização ou sinistro de qualquer dos Imóveis (considerados em conjunto), ou caso a Razão de Cobertura deixar de ser observada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
"CCI":	As Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, Série PRTG, n.º 16 a 30, emitidas pelas Emitentes sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de parte dos Créditos Imobiliários, conforme percentuais indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
"Cedentes":	A Partage e a Vinpar, quando referidas em conjunto.

"Cessão Fiduciária":	A garantia real na forma de cessão fiduciária de, dentre outros, recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária referente aos Imóveis de titularidade das Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas conforme definidas no âmbito da 63ª Série da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"Código Civil Brasileiro":	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Arrecadadora"	A conta corrente n.º 10.254-6, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente n.º 37165-3, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora, para a qual a Emissora transferirá os recursos depositados na Conta Arrecadadora, bem como aqueles recebidos em decorrência de eventual excussão das garantias.
"Contrato de Alienação Fiduciária":	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, conforme aditado, celebrado entre a Partage, a Vinpar e a Emissora, por meio do qual a Partage e a Vinpar alienaram fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas conforme definidas no âmbito da 63ª Série da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora, os Imóveis.
"Contrato de Cessão":	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado nesta data entre as Cedentes e a Emissora por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pelas Cedentes à Emissora.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, conforme aditado, celebrado entre as Cedentes, a Vinpar e a Emissora.

"Contrato de Locação Complementar":	O Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não-Residenciais com Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado nesta data entre Partage, na qualidade de locadora, e XPAR, na qualidade de locatária.
"Contratos de Locação":	Os contratos de locação celebrados entre as Cedentes, na qualidade de locadoras e os respectivos locatários, conforme indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, inclusive o Contrato de Locação Complementar.
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação, considerado o seu prazo integral de duração, quais sejam, os aluguéis, os respectivos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos prazos das locações, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos.
"CRI 63ª Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da 63ª Série da 1ª Emissão de CRI da Habitasec Securitizadora.
"CRI em Circulação":	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou as Cedentes e/ou a XPAR possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
"CRI CDI"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 156ª série desta Emissão.
"CRI IPCA"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 157ª série desta Emissão.
"CRI":	Os CRI CDI e os CRI IPCA, quando referidos em conjunto.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.



“ <u>Data de Emissão</u> ”:	1º de julho de 2019.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	A respectiva data de vencimento dos CRI CDI e dos CRI IPCA, conforme previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	O Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Pagamento da Amortização de Principal dos CRI.
“ <u>Datas de Pagamento da Amortização de Principal dos CRI</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento da Amortização de Principal dos CRI, a qual será devida mensalmente, conforme descrito na coluna “Datas de Pagamento dos CRI” da tabela constante do Anexo VI deste Termo.
“ <u>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, a qual será devida mensalmente, conforme descrito na coluna “Datas de Pagamento dos CRI” da tabela constante do Anexo VI deste Termo.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“ <u>Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	(i) os recebíveis decorrentes de indenização por desapropriação (total ou parcial) e sinistro (total ou parcial) dos Imóveis; (ii) os recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) os direitos, frutos e rendimentos decorrentes da aplicação dos direitos creditórios identificados nos incisos (i) e (ii) acima nos investimentos permitidos pelo Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Quando considerados em conjunto (i) os Contratos de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) as CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) este Termo de Securitização; (viii) as declarações de investidores profissionais dos CRI; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI.
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 156ª e a 157ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Cessionária</u> ”:	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , conforme qualificada no preâmbulo acima.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a

	Partage e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei n.º 10.931.
“ <u>Escriturador</u> ”:	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Qualquer um dos eventos previstos neste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória Automática</u> ”:	Os eventos que ensejam a aquisição compulsória automática, pelas Cedentes, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previstos no Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Compulsória.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática</u> ”:	Os eventos que ensejam a aquisição compulsória não-automática dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI se não for deliberado pelos Titulares de CRI em assembleia em sentido contrário, conforme previstos no Contrato de Cessão, pelo Valor de Recompra Compulsória.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	Qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Automática ou Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática.
“ <u>Fiança</u> ”:	A garantia fidejussória outorgada pela Partage em favor da Securitizadora para garantir o integral pagamento dos Créditos Imobiliários, obrigando-se como fiadora, principal pagadora e responsável por todos os valores devidos pelos Locatários em razão dos Contratos de Locação, nos termos descritos na Cláusula 7.5 do Contrato de Cessão.
“ <u>Garantias</u> ”:	A Fiança, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Carta de Fiança Bancária, o Cash Collateral e o Aporte de Recursos, conforme o caso, quando referidas em conjunto, conforme descritas na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização.
“ <u>IGP-M</u> ”:	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis Partage</u> ”:	Os imóveis identificados no Anexo I-A a este Termo de

	Securitização, os quais são objeto da Alienação Fiduciária e dos Contratos de Locação.
“ <u>Imóvel Vinpar</u> ”:	O imóvel identificado no Anexo I-B a este Termo de Securitização, o qual é objeto da Alienação Fiduciária e do Contrato de Locação Garantia.
“ <u>Imóveis</u> ”:	Os Imóveis Partage e o Imóvel Vinpar, quando referidos em conjunto.
“ <u>Índice Mínimo de Cobertura</u> ”:	O fluxo mínimo de recursos que devem ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, mensalmente, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização.
“ <u>Instituições Autorizadas</u> ”:	As seguintes instituições financeiras: (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A., (iii) Banco do Brasil S.A., (iv) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (v) Caixa Econômica Federal.
“ <u>Instrução CVM n.º 414</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM n.º 476</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM 583</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor.
“ <u>Instrumentos de Garantia</u> ”:	O Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária, quando referidos em conjunto.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com

	tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. 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.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> ":	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>IPCA</u> "	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
" <u>Jurisdição de Tributação Favorecida</u> ":	O País ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
" <u>Laudos de Avaliação</u> ":	Os laudos de avaliação dos Imóveis a serem eventualmente elaborados pelas Cedentes, ou por terceiro contratado por esta, para que seja verificado o valor dos Imóveis, considerados em conjunto, para apuração da Razão de Cobertura.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
" <u>Lei n.º 10.931</u> ":	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei n.º 9.514</u> ":	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>Locatários</u> ":	Os locatários dos Imóveis Partage, conforme indicados nos Contratos de Locação descritos no Anexo II deste

	Termo de Securitização.
<u>"MDA"</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	(i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais foram cedidos à Cessionária nos termos do Contrato de Cessão, bem como das demais obrigações assumidas pela Partage perante a Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, aos valores referentes à Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Indenização e ao Pagamento Adicional de Preço; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias (conforme abaixo definidas), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
<u>"Oferta Restrita"</u> :	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
<u>"Pagamento Adicional de Preço"</u> :	Pagamento do montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão pelas Cedentes à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Partage"</u> :	<b>A PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, Jardim Paulistano, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob NIRE 35.300.354.711, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.987.230/0001-59.

"Patrimônio Separado":	O Patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pela Conta Arrecadadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Período de Capitalização":	Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão dos CRI e termina na primeira Data de Pagamento dos CRI, conforme o Anexo VI, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento dos CRI, e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.
"Período de Carência para Recompra Facultativa":	O período de 12 (doze) meses contado da data de integralização dos CRI.
"PIS":	O Programa de Integração Social.
"Preço de Subscrição":	O saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI calculado pro-rata temporis desde a Data de Emissão, até a data de integralização dos CRI, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI que possam vir a ocorrer durante esse período, nos termos da Cláusula 4ª do presente Termo.
"Razão de Cobertura":	A razão entre (a) o saldo devedor dos CRI e dos Novos CRI; e (b) o valor dos Imóveis, apurado conforme o último laudo de avaliação disponível, apresentado à Securitizadora até o último Dia Útil de abril de cada ano, elaborado pela Fiduciante ou por terceiro contratado por esta, a qual deverá ser equivalente a, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
"Recompra Compulsória":	A realização da recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pelas Cedentes em caso de ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de

	Cessão, mediante pagamento do Valor de Recompra Compulsória.
“ <u>Recompra Facultativa</u> ”:	A realização da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pelas Cedentes, a seu exclusivo critério, após o Período de Carência para Recompra Facultativa, observado disposto no Contrato de Cessão, mediante pagamento do Valor da Recompra Facultativa à Securitizadora.
“ <u>Reestruturação</u> ”:	A alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, e (iii) ocorrência de qualquer evento que possa gerar o resgate antecipado dos CRI.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Arrecadadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”:	Os juros incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRI, conforme descritos na Cláusula 4ª do presente Termo.
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	O resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Restituição de Preço</u> ”:	Pagamento do montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão pela Securitizadora à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	As taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
“ <u>Taxa Selic</u> ”:	É a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurada pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

"Termo" ou "Termo de Securitização":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
"Titulares de CRI" ou "Investidores":	São os detentores de CRI, a qualquer tempo.
"Valor da Cessão":	O valor de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) na Data de Emissão, a ser pago pela Securitizadora à Cedente para aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do item 2.2 do Contrato de Cessão.
"Valor da Recompra Facultativa dos CRI CDI":	O valor a ser pago pela Partage à Securitizadora em razão da Recompra Facultativa equivalente à soma (i) do saldo devedor dos CRI CDI; (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo dos CRI CDI; e (iii) de prêmio de resgate equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), calculado sobre o saldo devedor atualizado dos CRI CDI.
"Valor da Recompra Facultativa dos CRI IPCA":	O valor a ser pago pela Partage à Securitizadora em razão da Recompra Facultativa equivalente à soma (i) do saldo devedor dos CRI IPCA; (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo dos CRI IPCA; e (iii) de prêmio de resgate a ser calculado conforme fórmula prevista no Contrato de Cessão.
"Valor de Indenização":	O valor equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor de Recompra Compulsória":	O valor a ser pago pela Partage à Securitizadora em razão da Recompra Compulsória equivalente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).
"Vinpar":	A <b>VINPAR EMPREENDIMENTOS</b> E



	<b>PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, Jardim Paulistano, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob NIRE 35.222.214.774, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.987.230/0001-59.
<b>"XPAR":</b>	<b>A XPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 20º andar, conjuntos 203/204, Jardim Paulistano, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob NIRE 35.226.987.263, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.935.523/0001-60.

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

1.3 A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 30 de abril de 2015 mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Emissora, realizada em 30 de abril de 2015.

#### **Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula 3ª abaixo.

2.2 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$171.522.290,97 (cento e setenta e um milhões, quinhentos e vinte e dois mil e duzentos e noventa reais e noventa e sete centavos) na Data de Emissão. O Anexo II e o Anexo III deste Termo contêm a descrição dos Créditos Imobiliários e da CCI, respectivamente.

2.2.1 Sempre que ocorrer a alteração de uma CCI em virtude da renovação ou de outro aditamento permitido de um dos Contratos de Locação, tal CCI será alterada para refletir os novos termos e condições do respectivo Contrato de Locação Lastro, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2 Uma vez ocorrida a alteração de qualquer CCI, conforme previsto no item 0 acima, deverá ser formalizada a celebração de um Aditamento à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo, substancialmente na forma dos Anexo IV e do Anexo V, respectivamente, devendo a Securitizadora providenciar a assinatura de referido Aditamento em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do encerramento de cada semestre-calendário subsequente à assinatura deste Termo de Securitização, e desde que tenha ocorrido alteração de qualquer das CCI nos termos do item 0 acima no semestre-calendário referência, para refletir os novos termos e condições das CCI cujos Contratos de Locação tenham sido alterados.

2.2.3 Fica desde já estabelecido que a celebração dos Aditamentos nos termos previstos no item 0 acima independe de autorização dos Titulares de CRI.

2.2.4 Todas as despesas, honorários de assessor legal, da Emissora, do Agente Fiduciário e emolumentos dos referidos Aditamentos serão arcados exclusivamente pelas Cedentes, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade das Cedentes pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos respectivos documentos de cobrança pela Securitizadora.

2.3 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora 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 Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a
  - (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
  - (b) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta Restrita;
  - (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante;
  - (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário;
  - (e) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas

- da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI; e (f) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
  - (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente à Conta Arrecadadora e transferidos pela Securitizadora para a Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.2.1. A Securitizadora transferirá os recursos depositados na Conta Arrecadadora para a Conta do Patrimônio Separado. Para viabilizar a identificação dos recursos depositados na Conta Arrecadadora que deverão ser transferidos à Conta do Patrimônio, as Cedentes se obrigaram a enviar à Securitizadora, trimestralmente, ou quando solicitado pela Securitizadora, relatório contando informações sobre os pagamentos realizados, conforme modelo constante do Contrato de Cessão.

2.3. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Cedente, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, desde que tenham sido cumpridas a totalidade das condições precedentes estabelecidas na cláusula 2.4 do Contrato de Cessão, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades.

2.4. Conforme previsto na Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a Securitizadora pagará à Cedente, e as Cedentes pagarão à Securitizadora, conforme o caso, o VA (conforme indicado abaixo) a título de Ajuste do Valor da Cessão.

2.4.1. Para fins do cálculo do Ajuste do Valor da Cessão na Data de Verificação, considera-se:

$$VA = VF - QMM$$

Onde,

VA: Ajuste do Valor da Cessão, se diferente de zero. O referido valor deve ser considerado em módulo quando do efetivo pagamento do item 2.7 abaixo.

**VF:** Soma dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que foram depositados na Conta do Patrimônio Separado no mês civil da apuração.

**QMM:** Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da Amortização de Principal e Remuneração dos CRI, devida no mês civil de apuração adicionalmente aos valores devidos a título de despesas, Indenização e mora. O Ajuste do Valor da Cessão será calculado e o resultado notificado pela Securitizadora à Cedente na Data de Verificação.

2.5. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja maior que zero, a Securitizadora estará obrigada a pagar à Cedente na Conta de Livre Movimentação, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Verificação, a Restituição de Preço no montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão, sendo certo que o pagamento de qualquer valor referente à Restituição de Preço estará condicionado ao atendimento integral pelas Cedentes de suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, na data devida para o respectivo pagamento.

2.6. O direito ao recebimento, pelas Cedentes, de qualquer valor a título de Restituição de Preço de que o Contrato de Cessão resolver-se-á imediatamente, independente de qualquer notificação ou comunicação pela Securitizadora à Cedente, em caso de configuração de qualquer Evento de Recompra Compulsória Automática ou de Evento de Recompra Compulsória Não-Automática, caso os titulares dos CRI optem pela realização da Recompra Compulsória.

2.7. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, as Cedentes estarão obrigadas a pagar à Securitizadora na Conta Arrecadadora, para posterior transferência à Conta do Patrimônio Separado, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Verificação, o Pagamento Adicional de Preço no montante em reais correspondente ao Ajuste do Valor da Cessão.

2.8. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Securitizadora nos termos dos itens 2.4 a 2.7 acima serão finais e obrigarão as Cedentes, se for o caso.

2.8.1. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931. A transferência das CCI das Cedentes para a Emissora será realizada por meio da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.8.2. As CCI não serão objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

**Cláusula 3ª – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA FORMA DE  
DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Descrição dos CRI CDI: Os CRI CDI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 156ª;
- (iii) Lastro: Créditos Imobiliários, integralmente representados pelas CCI;
- (iv) Quantidade de CRI CDI: 22.500 (vinte dois mil e quinhentos);
- (v) Valor Total dos CRI CDI: R\$22.500,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais);
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Atualização Monetária: O saldo do valor nominal dos CRI será corrigido mensalmente;
- (viii) Remuneração: juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, calculadas com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização;
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Amortização de Principal e da Remuneração: conforme Anexo VI ao presente Termo;
- (x) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI;
- (xi) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10ª deste Termo;

- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xiii) Data de Emissão: 01 de julho de 2019;
- (xiv) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xv) Data de Vencimento Final: 01 de julho de 2023, observada a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo;
- (xvi) Prazo de Emissão: 4 (quatro) anos a partir da Data de Emissão;
- (xvii) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” das tabelas constantes do Anexo VI ao presente Termo;
- (xviii) Garantia flutuante: Não;
- (xix) Garantias: As garantias descritas na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, quais sejam, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Carta de Fiança Bancária, o *Cash Collateral* e o Aporte de Recursos, conforme o caso;
- (xx) Coobrigação da Emissora: Não;
- (xxi) Subordinação: Não;
- (xxii) Forma: Os CRI CDI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI CDI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xxiii) Classificação de Risco: os CRI CDI não serão objeto de classificação de risco; e
- (xxiv) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16ª deste Termo de Securitização.

3.2. Descrição dos CRI IPCA: Os CRI IPCA, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 1ª;

- (ii) Série: 157<sup>ª</sup>;
- (iii) Lastro: Créditos Imobiliários, integralmente representados pelas CCI;
- (iv) Quantidade de CRI IPCA: 67.500 (sessenta e sete mil e quinhentos);
- (v) Valor Total dos CRI IPCA: R\$67.500,00 (sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais);
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Atualização Monetária: O saldo do valor nominal dos CRI será corrigido mensalmente;
- (viii) Remuneração: juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada do IPCA, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ou spread de 5,51% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos) ao ano, calculadas com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão;
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Amortização de Principal e da Remuneração: conforme Anexo VI ao presente Termo;
- (x) Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA;
- (xi) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10<sup>ª</sup> deste Termo;
- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- (xiii) Data de Emissão: 01 de julho de 2019;
- (xiv) Local de Emissão: São Paulo – SP;

- (xv) Data de Vencimento Final: 01 de julho de 2034, observada a possibilidade de resgate antecipado previsto neste Termo;
- (xvi) Prazo de Emissão: 15 (quinze) anos a partir da Data de Emissão;
- (xvii) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - Tai" das tabelas constantes do Anexo VI ao presente Termo;
- (xviii) Garantia Flutuante: Não;
- (xix) Garantias: As garantias descritas na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização, quais sejam, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Carta de Fiança Bancária, o *Cash Collateral* e o Aporte de Recursos, conforme o caso;
- (xx) Coobrigação da Emissora: Não;
- (xxi) Subordinação: Não;
- (xxii) Forma: Os CRI IPCA serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI IPCA emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xxiii) Classificação de Risco: os CRI IPCA não serão objeto de classificação de risco; e
- (xxiv) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16ª deste Termo de Securitização.

3.3. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.4. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do "Código ANBIMA de



Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA.

### 3.5. Forma de Distribuição dos CRI:

3.5.1. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.5.2. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3ª.

3.5.3. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.5.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476, e observado o item 3.5.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.5.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5.6. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pela Emissora, observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 476.

3.5.7. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.6. Destinação de Recursos:

3.6.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão.

3.7. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexo VII, Anexo VIII e Anexo IX ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

**Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Subscrição. O Preço de Subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.2. Os recursos recebidos pelas Cedentes em razão do Valor da Cessão serão destinados para reforço de seu capital de giro e do capital de giro de entidades de seu grupo econômico.

**Cláusula 5ª – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI**

5.1. Remuneração dos CRI. Cada série de CRI será remunerada conforme as condições previstas nesta Cláusula 5.1.

5.1.1. Remuneração dos CRI CDI. As parcelas de remuneração serão pagas, mensalmente, a partir da Data de Emissão. A Remuneração dos CRI CDI, incidente sobre o saldo do valor nominal dos CRI CDI desde a data de subscrição e integralização dos CRI, é composta por juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, calculada na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, de acordo com as fórmulas a seguir. Os Juros dos CRI e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

## Cálculo dos Juros dos CRI CDI

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

Onde:

J - Valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN<sub>b</sub> - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Primeira Integralização, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

Fator DI - Produtório das Taxas DI, da Data de Primeira Integralização, incorporação ou última Data de Pagamento dos CRI CDI, se houver, inclusive, até a próxima Data de Pagamento dos CRI ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

n - Número total de Taxas DI utilizadas sendo "n" um número inteiro;

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{27}} - 1$$

*J*  
*D*  
✓  
✓

Onde:

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

Fator Spread - Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Spread - 1,90 (um inteiro e noventa décimos);

n - número de Dias Úteis entre a Data de Primeira Integralização ou última Data de Pagamento dos CRI CDI, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI CDI ou data de cálculo, exclusive,, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de "DI<sub>k</sub>" será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para

cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

- (vii) considera-se "Data de Pagamento dos CRI" as datas constantes da tabela constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;

#### **Cálculo da Amortização de Principal dos CRI**

$$A_{ai} = VN_b \times T_{ai}$$

Onde,

A<sub>ai</sub> - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN<sub>b</sub> - Conforme definido anteriormente.

T<sub>ai</sub> - Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - T<sub>ai</sub>" dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo VI deste Termo.

#### **Cálculo da Parcela Bruta dos CRI (Amortização Programada dos CRI)**

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

P<sub>i</sub> - Valor da i-ésima parcela bruta dos CRI.

A<sub>ai</sub> - Conforme definido anteriormente.

J<sub>i</sub> - Conforme definido anteriormente.

5.1.2. Remuneração dos CRI IPCA. As parcelas de remuneração serão pagas, mensalmente, a partir da Data de Emissão. A Remuneração dos CRI IPCA, incidente sobre o saldo do valor nominal dos CRI IPCA desde a Data de Emissão, é composta por juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa IPCA, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 5,51% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos

por cento) ao ano, calculada na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, de acordo com as fórmulas a seguir. Os Juros dos CRI e a Amortização de Principal dos CRI serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

5.1.2.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), conforme fórmula abaixo (respectivamente “Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNb \times CV$$

onde:

VNa = Valor Nominal atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal, na data da primeira integralização dos CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI”), ou da data da última amortização ou incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente da seguinte forma:

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

Onde:

NI<sub>k</sub> = valor do número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário mensal. Após a Data de Aniversário mensal, valor do número índice do mês anterior ao mês de atualização.

NI<sub>k-1</sub> = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “k”;

dup = Número de dias uteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de dias uteis entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão “(dup/dut)” será considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

Observações:

Para os fins deste Termo: (i) "Data(s) de Vencimento" correspondem aos dias informados no cronograma de pagamentos; (ii) "Data da Primeira Integralização" corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI IPCA, e (iii) "Data de Aniversário" significa todo o dia 25 de cada mês.

5.1.2.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste a presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

5.1.2.3. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

i) na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre os Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e a Emissora ("Novo Índice");

ii) caso os Titulares dos CRI e a Emissora não cheguem em um acordo sobre o novo índice a ser utilizado, a Debenturista poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das Debêntures no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral prevista no item acima ou na próxima Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em não o fazendo, a Emissora ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos na cláusula 4.7 desta Escritura e Emissão;

iii) caso na Data de Aniversário o índice do IPCA ou o Novo Índice ainda não tenham sido publicados ou não estejam disponíveis por algum motivo, deverá ser utilizado a variação mensal média dos 12 (doze) últimos índices publicados e disponíveis divulgados pelo IBGE ou pela Fundação Getúlio Vargas, conforme o caso, e será compensado na data de pagamento imediatamente seguinte à data de divulgação do IPCA ou do Novo Índice; e

iii) tanto o IPCA, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.1.2.4 Os CRI IPCA farão jus a uma remuneração correspondentes à taxa de 5,51% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado não amortizado dos CRI IPCA desde a Data da Primeira Integralização dos CRI IPCA, ou da Data de Vencimento imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Vencimento, de acordo com a fórmula definida abaixo ("Remuneração dos CRI IPCA");

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

Onde:

i = 5,51 (cinco inteiros e cinquenta e um centésimos);

dup = Conforme definido acima

5.1.2.5. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures será realizado com base na seguinte fórmula ("Amortização"):

$$AMi = VNa \times TAi$$

$$[AM]_i = VNa \times [Ta]_i$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima.

TAi = Taxa de amortização da i-ésima parcela, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo VI deste termo.

5.1.2.6. O cálculo da parcela bruta dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$Pi = AMi + J$$

Onde,

Pi = Valor da i-ésima parcela dos CRI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Conforme definido acima;

J = Conforme definido acima.



5.2. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI e/ou do IPCA, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI e/ou do IPCA, por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, os Titulares de CRI concordam que a Emissora utilize, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa Selic. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação da Taxa Selic a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos Titulares de CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI.

5.3. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

5.3.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo, mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento (i) dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI pela Emissora, ou do Pagamento Adicional de Preço pela Emissora, conforme o caso, e; (ii) o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da data de vencimento.

#### **Cláusula 6ª – RESGATE ANTECIPADO AUTOMÁTICO E DO RESGATE ANTECIPADO NÃO-AUTOMÁTICO**

6.1. A Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, em caso de recebimento por parte da Securitizadora de recursos pagos pelas Cedentes, necessários para tanto, quando da (i) ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, nos termos da alínea “i” do item 6.2 abaixo, (ii) em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, observados os termos do item 6.3 abaixo, (iii) ocorrência de qualquer dos Eventos de Indenização, nos termos da alínea “ii” do item 6.2 abaixo, ou (iv) da Recompra Facultativa por parte das Cedentes, observados os termos do item 6.4 abaixo.

6.1.1. Observado o disposto no item 6.5 abaixo, o Resgate Antecipado será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os

recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório Automático: Os CRI serão automaticamente resgatados antecipadamente pelo (i) Valor de Recompra Compulsória nos termos do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão, ou (ii) Valor de Indenização nos termos do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Indenização nos termos do Contrato de Cessão.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, conforme previsto na Cláusula 5.1.2 do Contrato de Cessão, a Securitizadora convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data da última das 3 (três) publicações do respectivo edital, para que seja deliberada por Titulares de CRI que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, pela não declaração do resgate antecipado dos CRI, em qualquer convocação, caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), as Cedentes deverão realizar a Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 5.1.2 do Contrato de Cessão, pagando à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra Compulsória e os CRI deverão ser automaticamente resgatados antecipadamente pelo saldo devedor dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, pela Securitizadora.

6.4. Recompra Facultativa: Nos termos da Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, as Cedentes poderão, a seu exclusivo critério, após o Período de Carência para Recompra Facultativa, optar pela Recompra Facultativa, devendo, para tanto, pagar à Securitizadora de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor da Recompra Facultativa.

6.4.1. Somente caso as Cedentes e os Locatários estejam integralmente adimplentes com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, as Cedentes poderá optar por exercer a Recompra Facultativa, devendo, para tanto, informar à Securitizadora, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da realização do efetivo pagamento do Valor de Recompra Facultativa.

6.4.2. A Securitizadora irá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor de Recompra Facultativa para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos das Cedentes.

6.5. Caso seja declarado o Resgate Antecipado e o seu pagamento não ocorra nos prazos previamente acordados, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI representando, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos Titulares de CRI presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13ª deste Termo.

#### **Cláusula 7ª – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil da ocorrência de tais fatos.

7.2. A Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, que por sua vez deverá colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI na Data de Pagamento da Amortização de Principal dos CRI e Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do referido mês já considerando o seu pagamento;
- (d) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento da Amortização de Principal dos CRI e Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do referido mês;

- (e) vigência dos Contratos de Locação;
- (f) valor recebido dos Locatários no âmbito dos Contratos de Locação, ou decorrentes da Fiança ou da Alienação Fiduciária e/ou da Cessão Fiduciária, conforme o caso, na última Data de Verificação;
- (g) valor nominal total dos Créditos Imobiliários na última Data de Verificação;  
e
- (h) o cálculo do Índice Mínimo de Cobertura na última Data de Verificação.

7.3. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 7.2.1 acima.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com opiniões legais emitidas no âmbito da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.5. 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 n.º 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.7. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. A ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória Automática, Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, Eventos de Indenização, notificação das Cedentes em relação à realização da Recompra Facultativa e/ou Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

7.9. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à Securitizadora para celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias, da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) foram contratados escritórios especializados para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em conformidade com 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 Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) observado o disposto no item (iv) e (v) acima 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 Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Arrecadadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

#### **Cláusula 8ª – DAS GARANTIAS**

8.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de Garantia e/ou no Contrato de Cessão, conforme o caso:

- (i) Fiança;
- (ii) Alienação Fiduciária;
- (iii) Cessão Fiduciária;
- (iv) Carta de Fiança Bancária, conforme o caso;
- (v) *Cash Collateral*, conforme o caso;
- (vi) Aporte de Recursos, conforme o caso; e
- (vii) Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. As Garantias são (ou serão, no caso da Carta de Fiança Bancária, do *Cash Collateral* e do Aporte de Recursos) outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelas Cedentes e prestadas em garantia de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação, em especial dos Instrumentos de Garantia.

8.4. Os Imóveis contam atualmente com seguro patrimonial contratado pelos respectivos condomínios edifícios dos quais os Imóveis fazem parte, na qual está prevista a cobertura para a reconstrução dos Imóveis e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro, sendo que, para a contratação de apólice em termos diversos do previsto no Contrato de Alienação Fiduciária, tal contratação deverá ser previamente aprovada em Assembleia de Titulares de CRI por maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação, na primeira convocação ou em quaisquer convocações subsequentes.

8.5. Na hipótese de desvalorização que faça com que o valor dos Imóveis, considerados em conjunto, passe a ser inferior ao Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, conforme Laudo de Avaliação, estará caracterizado um Evento de Recompra Compulsória Automática, a menos que as Cedentes apresentem *Cash Collateral* ou Carta de Fiança Bancária ou Aporte de Recursos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

8.6. Na hipótese de (i) desapropriação (total ou parcial), confisco (total ou parcial) ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda (total ou parcial) da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis, independente do pagamento da indenização pelo poder expropriante, ou (ii) sinistro (total ou parcial) dos Imóveis, independente do pagamento da indenização pela seguradora, estará caracterizado um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática.

8.6.1. Na hipótese de que trata o item 8.6 acima, Vinpar e/ou Partage, conforme o caso, estarão obrigadas a constituir garantia adicional de *Cash Collateral* ou a contratar Carta de Fiança Bancária ou a realizar Aporte de Recursos e oferecer outro(s) imóvel(is) em garantia, respeitados os termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

8.6.2. A Partage não estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória (nos termos das Cláusulas 5.1 e 5.1.2 do Contrato de Cessão), caso os Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos do item 6.3 deste Termo, aceitem o(s) novo(s) imóvel(is) oferecido(s) em alienação fiduciária pela Vinpar e/ou pela Partage, ocasião em que a *Cash Collateral* e/ou a Carta de Fiança Bancária e/ou o Aporte de Recursos, conforme o caso, serão liberadas, observados os prazos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária.

### Disposições Comuns às Garantias

8.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Cessionária no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de a Fiança ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância das Cedentes. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

### **Cláusula 9ª – DO ÍNDICE MÍNIMO DE COBERTURA**

9.1. A partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da assinatura deste Termo de Securitização e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas no âmbito dos CRI 63ª Série, os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão equivaler a, no mínimo, 100% (cento por cento) do valor da parcela de Amortização de Principal e Remuneração dos CRI e dos CRI 63ª Série em cada Data de Verificação e, quando calculados em conjunto com a Cessão Fiduciária, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da parcela de Amortização de Principal e Remuneração dos CRI e dos CRI 63ª Série, em cada Data de Verificação, observado o disposto no item 9.1.2 abaixo.

9.1.1. Em cada Data de Verificação (conforme definida abaixo), a Securitizadora irá verificar o cumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em relação ao respectivo mês e, caso seja verificado o descumprimento do Índice Mínimo de Cobertura em 18 (dezoito) Datas de Verificação consecutivas, ficará configurado um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática.

9.1.2. Fica desde já certo e ajustado que os Créditos Imobiliários Locação Complementar não serão computados para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura, exceto no caso de implemento de quaisquer condições suspensivas descritas no Contrato de Locação Complementar.

### **Cláusula 10ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a



Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCI lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta Arrecadadora e pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

10.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414:

- (i) a custódia de 1 (uma) via original das Escrituras de Emissão de CCI e seus Aditamentos, 1 (uma) via original dos Instrumentos de Garantia e de vias originais de eventuais aditamentos, assim como 1 (uma) cópia simples (PDF) dos Contratos de Locação e eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI e seus Aditamentos e de 1 (uma) via original dos Contratos de Locação e seus eventuais aditamentos; e

- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

10.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.6. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.6.1. A Taxa de Administração será devida pelas Cedentes, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI.

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, 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:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado, caso o mesmo não seja arcado diretamente pela Partage, ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Partage pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (ii) Eventual Indenização ou juros moratórios devidos e não pagos;
- (iii) Remuneração dos CRI; e
- (iv) Amortização de Principal dos CRI.

10.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, quando retidos na Conta do Patrimônio Separado, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 10.7 acima.

#### **Cláusula 11ª – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. 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.

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM n.º 583;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com as Cedentes e/ou com os Locatários que o impeça de exercer suas funções; e
- (ix) na data de assinatura do Termo de Securitização, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis. Os prazos de registro das Garantias encontram-se especificados no Contrato de Alienação Fiduciária, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Cessão. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que (i) com base no laudo de avaliação emitido pela CB Richard Ellis em 31 de dezembro de 2014 o valor total dos Imóveis, em conjunto equivale a R\$ 262.747.300,04 (duzentos e sessenta e dois milhões, setecentos e quarenta e sete mil, trezentos reais e quatro centavos), considerando o valor de liquidação forçada o que é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização; (ii) com base no fluxo de recebíveis dos Direitos Creditórios Locação, é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização, sendo certo que os Direitos

Creditórios Cedidos, em conjunto, poderão ou não ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na hipótese de ocorrência de tais eventos; e (iii) não pode atestar a suficiência do *Cash Colateral* ou da Carta de Fiança Bancária ou do Aporte de Recursos, uma vez que esses somente serão contratados na ocorrência de evento futuro e incerto, qual seja desapropriação ou confisco ou perda dos Imóveis.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento final dos CRI, já considerando a sua eventual extensão automática nos termos deste Termo ou até sua efetiva substituição.

11.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tão logo sejam constituídas nos termos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 17ª abaixo;
- (xv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações previstas nos Documentos da Operação, observados os respectivos prazos de cura previstos, e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

- (xix) acompanhar o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua página na rede mundial de computadores ([www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br));
- (xx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede das Cedentes e/ou da Emissora e, também, da localidade onde se situam os Imóveis;
- (xxi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por 3 (três) vezes, nos termos da Cláusula 17ª abaixo;
- (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as seguintes informações: (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (b) alterações estatutárias ocorridas no período; (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (e) resgate, conversão, repactuação e pagamento de juros e/ou amortização de principal dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora; (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo, de acordo com os dados obtidos junto à Cedente, se houver; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização; (j) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- (xxiii) colocar o relatório de que trata o item (xxii) acima à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado; (c) na CVM; (d) nos mercados organizados em que os CRI

estejam registrados, conforme o caso; e (c) na instituição que está liderando a colocação dos CRI, apenas durante o processo de distribuição dos CRI;

- (xxiv) publicar às custas das Cedentes, nos termos da Cláusula 17ª abaixo, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item (xxii) acima;
- (xxv) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas neste Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) aos mercados organizados em que os CRI estejam registrados, conforme o caso; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;
- (xxvi) divulgar as informações referidas nos item (xxii) acima em sua página na rede mundial de computadores ([www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)) tão logo delas tenha conhecimento; e
- (xxvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

11.5. O Agente Fiduciário receberá como remuneração anual pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, no valor de 16.000,00 (dezesseis mil reais) por ano, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.5.1. A remuneração mencionada no item 11.5 acima não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. No caso

de inadimplemento no pagamento dos CRI ou Reestruturação ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) execução das Garantias, (b) comparecimento em reuniões formais com a Emissora ou conferências telefônicas com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Não havendo questionamento ao relatório de horas apresentado dentro do referido prazo, presumir-se-á aceito, constituindo-se direito exigível, líquido e certo.

11.5.2. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

11.5.3. Caso as Cedentes atrasem o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.5 e do 11.5.1 acima estarão sujeitas à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.4. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

11.5.5. As parcelas referidas acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.5.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e IRRF (Imposto



de Renda Retido na Fonte), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.5.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Investidores. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento das Cedentes, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário (observado o item 11.5.10 abaixo), na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pelo IGP-M, a partir da data de assinatura deste Termo, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o Agente Fiduciário e as Cedentes.

11.5.9. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.5.10. As Cedentes ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas por ele incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, desde que comprovadas, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente

Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Cedente dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, 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, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação; ou
- (ii) com quórum simples de aprovação equivalente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

11.8. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

11.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

11.10. 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 de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de 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 de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n.º 583 e dos

artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

11.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de 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 de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

#### **Cláusula 12ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis,

contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelos Locatários;

- (v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na Cláusula 11.6 acima, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12.4 abaixo..

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.3. Não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Cedentes; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.

12.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea (vi) do item 12.1 acima), este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

12.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 12.4 acima, os Titulares de CRI deliberarão (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de

créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

12.6. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em (a) primeira convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (b) qualquer convocação subsequente, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo estabelecido no item 12.4 acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

12.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

#### **Cláusula 13ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

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

- (i) quando o assunto a ser deliberado for de interesse comum a ambas as séries, os Titulares de CRI, a qualquer tempo, reunir-se-ão em Assembleia de Titulares de CRI conjunta. Neste caso, para fins de apuração dos quóruns,

deverá ser considerada a totalidade dos CRI objeto da Emissão (assim considerados os CRI CDI e os CRI IPCA), sem distinção entre as séries; e

- (ii) quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada série, os Titulares de CRI da respectiva série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

13.1.1. Os procedimentos previstos nesta Cláusula 3 serão aplicáveis às Assembleias de Titulares de CRI de ambas as séries, em conjunto, e Assembleias de Titulares de CRI de cada uma das respectivas séries, individualmente, conforme o caso, e os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de CRI objeto da Emissão (assim considerados os CRI CDI e os CRI IPCA) ou o total de CRI da respectiva série, conforme o caso.

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

13.3. Observado o disposto no item 13.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal previsto na Cláusula 17ª abaixo, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Cedentes.

13.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada neste item 13.3 deverá ser realizada com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se, desde que respeitado o prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

13.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto nos termos dos itens 6.3 e 12.6 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá

permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos dos itens 6.3 e 12.6 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. A Assembleia 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.

13.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

13.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, as Cedentes), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Cedentes e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

13.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo (especialmente, sem se limitar, os itens 6.3, 6.5, 8.4, 11.7 e 12.6 acima e 13.11 abaixo) e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

13.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização de Principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de Resgate Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

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

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI nos casos previstos no item 13.11 acima e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou



afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias 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 deliberar em sentido diverso.

#### **Cláusula 14ª – DAS DESPESAS DA EMISSÃO**

14.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 9.514 e nos atos e instruções da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido pelas Cedentes com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, (A) a remuneração da Emissora, prevista no Contrato de Cessão, pela estruturação da Oferta Restrita, a ser paga à Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e (B) o valor pela administração da carteira fiduciária, durante o período de vigência dos CRI, de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data de pagamento dos CRI dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

14.1.1. A remuneração definida neste item 14.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Caso as Cedentes atrasem o pagamento de qualquer remuneração prevista neste item 14.1, estarão sujeitas 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.

14.1.3. Os valores referidos neste item 14.1 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.

14.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis, poderá a Securitizadora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI (o quórum para esta deliberação será de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação na primeira convocação ou em quaisquer convocações subsequentes), ficando as Cedentes obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária, conforme aplicável.

14.2. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado e arcadas pelas Cedentes:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI, das Garantias e dos recursos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, mas sem limitação, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI;
- (v) as despesas com o Escriturador e as despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e da Conta Arrecadadora;
- (vi) despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas na Cláusula 11.15 do Contrato de Cessão, inclusive, mas sem se limitar, as

eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

- (vii) despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Securitizadora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;
- (viii) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e
- (ix) 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, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente.

14.3. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na alínea "a" da Cláusula 14.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, sendo certo que tais despesas constituem parte das Obrigações Garantidas.

14.4. Impostos: Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos neste Termo.

14.5. Despesas: As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo.

14.6. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Cedente, sendo que os créditos na forma de

recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Cedente, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

#### **Cláusula 15ª – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

#### **15.2. Imposto de Renda**

##### *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do 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% (vinte e dois e meio por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

15.2.2. 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.

15.2.3. O IRRF, 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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

15.2.4. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da COFINS e da PIS, estão sujeitos, às alíquotas de 4% (quatro por cento) de PIS/PASEP e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) de COFINS, respectivamente, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015.

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

15.2.6. 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.2.7. Para as pessoas físicas, 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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.2.8. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.2.9. Com relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em Jurisdição de Tributação Favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

### 15.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

15.3.1. IOF/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 do Conselho Monetário Nacional, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.3.2. IOF/Títulos. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **Cláusula 16ª – FATORES DE RISCO**

16.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Cedentes, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

### **A. Fatores de Risco relativos à Emissora:**

- (i) 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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.
- (ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração do presente CRI, 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 representados pelas CCI, as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.
- (iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso

a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

- (iv) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 19 de agosto de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários em 08 de novembro de 2010. A sua atuação como Securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.
- (v) 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.
- (vi) 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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.
- (vii) Não existe 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 da Operação.

(viii) Verificação da capacidade das Cedentes de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Cedentes de honrar com as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação. A existência de outras obrigações assumidas pelas Cedentes poderão comprometer sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

- B.** Risco de Crédito das Cedentes e dos Locatários: Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento das Cedentes e dos Locatários influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI.
- C.** Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os quais constituem Patrimônio Separado, junto com as CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado. A Lei n.º 9.514 e a Lei n.º 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001, podendo assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.
- D.** Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e (ii) da excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

- E. Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.
- F. Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI.
- G. Tributos sobre Movimentação Financeira: Sem prejuízo da generalidade do risco apontado no item F acima, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.
- H. Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) meses da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.
- I. Risco de Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

- J. Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.
- K. Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.
- L. Risco de Estrutura: A presente Emissão 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 rigores 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- M. Risco de Compensação: Embora esteja previsto nos Contratos de Locação, no Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI, a proibição da compensação com quaisquer créditos detidos pelos Locatários contra as Cedentes e/ou contra a eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, tais compensações podem vir a ocorrer, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento do presente CRI.
- N. Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários: Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.
- O. Risco das Garantias: A Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária não terão sido constituídas até integralização dos CRI, nos termos e condições dos referidos contratos. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição das Garantias.

especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias.

- P. Compartilhamento de Garantias: As Garantias serão compartilhadas com os titulares dos CRI 63ª Série, nos termos dos respectivos instrumentos de garantia e sua execução de forma eficiente poderá depender de uma ação conjunta e coordenada dos credores. Caso ocorra o vencimento antecipado de qualquer das obrigações garantidas pelas Garantias e seja iniciado processo de execução, o produto da execução pode não ser suficiente para satisfação de todos os credores. Ademais, eventuais conflitos entre os credores das obrigações garantidas pelas Garantias poderão resultar em atrasos no procedimento de excussão ou na realização de forma menos eficiente, o que pode resultar em prejuízos aos credores.
- Q. Riscos Relacionados no Seguro Patrimonial dos Imóveis: Nos termos da Alienação Fiduciária, os condomínios edifícios dos quais os Imóveis fazem parte são os únicos e exclusivos beneficiários do Seguro Patrimonial dos Imóveis. Caso ocorra algum evento que prejudique a operação em quaisquer dos Imóveis e o respectivo condomínio, na qualidade de beneficiário das apólices, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução do(s) Imóvel(s) atingidos, isto afetaria os referidos Imóveis. Todavia, ficou ajustado que todo e qualquer recurso decorrente da indenização paga pelo Seguro Patrimonial recebido pelas Cedentes, deverá ser repassado à Emissora, no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar do seu recebimento, para que sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas, sob pena de Evento de Recompra Compulsória (observada, contudo, a possibilidade de utilização dos recursos para reconstrução dos Imóveis, na forma prevista no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária). Ademais, tal indenização poderá não ser (i) transferida para a Emissora para que esta possa efetuar tempestivamente os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, (ii) ser suficiente para pagar os valores devidos aos Titulares de CRI, prejudicando os mesmos, e/ou (iii) utilizada adequadamente pelas Cedentes para reconstrução dos Imóveis, conforme o caso, o que poderá impactar no valor de venda do Imóvel caso haja execução da referida garantia.
- R. Risco de Insuficiência de Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os titulares dos CRI poderão ser prejudicados.
- S. Risco de Fungibilidade: Caso os recursos decorrentes dos Contratos de Locação não sejam depositados diretamente na Conta Arrecadadora, para posterior transferência à

Conta do Patrimônio Separado, as Cedentes estarão obrigadas a transferir quaisquer recursos recebidos em outras contas para a Conta Arrecadador, sendo que qualquer falha ou atraso por parte das Cedentes em efetuar essa transferência poderá prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento do presente CRI.

- T. Processos e contingências envolvendo as Cedentes e os Locatários e questões envolvendo os Imóveis: Na data de celebração deste Termo de Securitização, as Cedentes estão potencialmente envolvidas em processos judiciais, inclusive relacionados aos Imóveis, tais como execuções fiscais, ações trabalhistas e ações indenizatórias contra os antecessores. Caso as Cedentes sejam autuadas, processadas, ou sejam alvo de procedimento judicial ou administrativo similar por parte das autoridades competentes, ou, ainda, caso as atuais autuações ou processos, judiciais ou administrativos relacionados às Cedentes e aos Locatários ou aos Imóveis sejam julgados de forma desfavorável aos seus respectivos interesses, a Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como ao valor e liquidez das Garantias poderão ser negativamente afetados. Além disso, podem haver outros passivos ou débitos com potencial risco de impactar negativamente a Emissão, os Imóveis, o valor e liquidez das Garantias, o pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.
- U. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados às Cedentes. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade dos Imóveis em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade da Alienação Fiduciária.
- V. Possibilidade de complementação das garantias: o Contrato de Alienação Fiduciária prevê a possibilidade de a Alienação Fiduciária ser complementada por *Cash Collateral* ou Carta de Fiança Bancária ou Aporte de Recursos em caso de desapropriação (total ou parcial), confisco (total ou parcial) ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda (total ou parcial) da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer Imóvel, ou, ainda, caso não cumpridos os prazos de registro do Contrato de Alienação Fiduciária conforme ali estabelecidos. Em se verificando qualquer uma destas situações e/ou caso as Cedentes não contratem o Cash Collateral e/ou a Carta de Fiança Bancária e/ou não realizem o Aporte de Recursos, o valor dos recebíveis cedidos fiduciariamente no

âmbito da Cessão Fiduciária poderá ser reduzido. Referida complementação pelo *Cash Collateral* ou Carta de Fiança Bancária ou Aporte de Recursos, bem como as eventuais alterações no Contrato de Alienação Fiduciária necessárias para refletir tal liberação ou substituição, ainda que temporária, poderão ocorrer independente de qualquer manifestação favorável dos Titulares de CRI nos termos dos Documentos da Operação ou de qualquer alteração nos demais Documentos da Operação (incluindo, mas não se limitando, à Cessão Fiduciária).

- W. Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios pelas Cedentes: Conforme previsto no Contrato de Cessão, os documentos comprobatórios dos Contratos de Locação e seus respectivos aditamentos ficarão sob a guarda das Cedentes, de forma que caso seja necessário executar qualquer um dos Contratos de Locação, as Cedentes poderão se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de execução adequada dos Contratos de Locação, afetando o pagamento de eventuais saldos dos CRI.
- X. Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes e dos Locatários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

#### **Cláusula 17ª – DA PUBLICIDADE**

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal "Estado de São Paulo" ou "Diário Oficial do Estado", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13ª, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Cedentes com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pelas Cedentes.

17.2. A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada no item 17.1 acima poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim

pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

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

#### **Cláusula 18ª – DO REGISTRO DO TERMO**

18.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo X ao presente Termo.

#### **Cláusula 19ª – DAS NOTIFICAÇÕES**

19.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Emissora:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardins

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle

Telefone: 55 11 3074-4900

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

Se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 202,

CEP: 01452-000 - São Paulo, SP

At.: Flavio Scarpelli / Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

#### **Cláusula 20ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de 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.

20.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto no item 13.13 acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. O Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

20.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

#### **Cláusula 21ª – DO FORO**

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.



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 Código de Processo Civil.

21.3. E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 01 de julho de 2019.

(Página de Assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 01 de julho de 2019)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

1. 

Nome:

Cargo:

**Marcos Ribeiro do Valle Neto**  
**RG:44.858.325-2**  
**CPF:308.200.418-07**

2. 

Nome:

Cargo:

**Vicente Postiga Nogueira**  
**RG:877836**  
**CPF:076.811.148-07**

(Página de Assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 01 de julho de 2019)

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

1. Reu

Nome:

Cargo:

RAQUEL ANDRADE VARELA BASTOS  
CPF: 114.750.748-16

2. Carli

Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA  
RG: 04.289.810-0  
CPF: 381.514.668-20

**Testemunhas:**

1. Alexandra M. Catelra

Nome:

RG:

CPF:

Alexandra Martins Catelra  
RG: 44.074.192-0  
CPF: 362.321.978-95

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF:

Anexo I-A

**Descrição dos Imóveis de Titularidade da Partage Empreendimentos e Participações S.A.**

<b>Matrícula</b>	<b>Descrição</b>
138.652	Conjunto para escritório quarto andar, localizado no 4º pavimento do Edifício Antonio Alves Ferreira Guedes, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, comum de 646,681m², a área total de 3.043,81m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 6,2055%, cabendo-lhe o direito ao uso de 05 vagas no 1º subsolo, 06 vagas no 2º subsolo, 07 vagas no 3º subsolo, 12 vagas no 4º subsolo, 10 vagas no 5º subsolo, num total de 40 vagas, e um depósito de nº 501, localizado no 5º subsolo, e um depósito de nº 04, localizado no 16º pavimento.
138.656	Conjunto para escritório oitavo andar, localizado no 8º pavimento do Edifício Antonio Alves Ferreira Guedes, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 1.434,180m², área de garagem de 967,600m², área comum de 647,514m², a área total de 3.049,294m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 6,2154%, cabendo-lhe o direito ao uso de 05 vagas no 1º subsolo, 07 vagas no 2º subsolo, 07 vagas no 3º subsolo, 12 vagas no 4º subsolo, 09 vagas no 5º subsolo, num total de 40 vagas, e um depósito de nº 401, localizado no 4º subsolo.
138.657	Conjunto para escritório nono andar, localizado no 9º pavimento do Edifício Antonio Alves Ferreira Guedes, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 1.449,180m², área de garagem de 1.112,740m², área comum de 668,457m², a área total de 3.230,377m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 6,4643%, cabendo-lhe o direito ao uso de 05 vagas no 1º subsolo, 08 vagas no 2º subsolo, 09 vagas no 3º subsolo, 12 vagas no 4º subsolo, 12 vagas no 5º subsolo, num total de 46 vagas, e um depósito de nº 302, localizado no 3º subsolo.
138.658	Conjunto para escritório décimo andar, localizado no 10º pavimento do Edifício Antonio Alves Ferreira Guedes, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 1.444,841m², área de garagem de 1.112,740m², área comum de 667,567m², a área total de 3.225,148m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 6,4548%, cabendo-lhe o direito ao uso de 05 vagas no 1º subsolo, 08 vagas no 2º subsolo, 09 vagas no 3º subsolo, 12 vagas no 4º subsolo, 12 vagas no 5º subsolo, num total de 46 vagas, um depósito de nº 301, localizado no 3º subsolo e um depósito de nº 10, localizado

Matricula	Descrição
	no 16º pavimento.
185.114	Escritório corporativo nº 07, localizado no 7º andar do Condomínio FL Corporate, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4300 (entrada principal), no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa coberta edificada de 1.200,930m², área comum coberta edificada de 1.220,198m², área total edificada 2.421,128m², área comum descoberta de 390,928m², área total construída mais descoberta de 2.812,056m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,078584 inteiros no terreno, com direito ao uso de 36 vagas em local indeterminado na garagem coletiva situada nos subsolos do condomínio, a serem utilizadas com auxílio de manobrista. O terreno onde assenta referido edifício encerra a área de 5.739,47m².
185.115	Escritório corporativo nº 08, localizado no 8º andar do Condomínio FL Corporate, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4300 (entrada principal), no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa coberta edificada de 1.183,590m², área comum coberta edificada de 1.192,015m², área total edificada 2.375,605m², área comum descoberta de 385,065m², área total construída mais descoberta de 2.760,670m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,077406 inteiros no terreno, com direito ao uso de 35 vagas em local indeterminado na garagem coletiva situada nos subsolos do condomínio, a serem utilizadas com auxílio de manobrista. O terreno onde assenta referido edifício encerra a área de 5.739,47m².
185.116	Escritório corporativo nº 09, localizado no 9º andar do Condomínio FL Corporate, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4300 (entrada principal), no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa coberta edificada de 1.200,930m², área comum coberta edificada de 1.220,198m², área total edificada 2.241,128m², área comum descoberta de 390,928m², área total construída mais descoberta de 2.812,056m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,078584 inteiros no terreno, com direito ao uso de 36 vagas em local indeterminado na garagem coletiva situada nos subsolos do condomínio, a serem utilizadas com auxílio de manobrista. O terreno onde assenta referido edifício encerra a área de 5.739,47m².

**Anexo I-B**

**Descrição dos Imóveis de Titularidade da Vinpar Empreendimentos e Participações Ltda.**

<b>Matrícula</b>	<b>Descrição</b>
176.471	Sala nº 101, localizada no 10º pavimento do Edifício "JK 1455", situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1455, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa de 749,050m², área comum de 1.218,904m², com direito a 25 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, sendo 23 vagas cobertas e 2 vagas descobertas (com emprego de garagista/manobrista), totalizando a área de 1.967,954m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,382378% do terreno. O terreno onde se assenta referido edifício encerra a área de 5.849,81m².
176.472	Sala nº 102, localizada no 10º pavimento do Edifício "JK 1455", situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1455, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa de 954,610m², área comum de 1.558,537m², com direito a 32 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, sendo 28 vagas cobertas e 4 vagas descobertas (com emprego de garagista/manobrista), totalizando a área de 2.513,147m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,316987% do terreno. O terreno onde se assenta referido edifício encerra a área de 5.849,81m².
176.474	Sala nº 112, localizada no 10º pavimento do Edifício "JK 1455", situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1455, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa de 875,530m², área comum de 1.453,411m², com direito a 30 vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, sendo 26 vagas cobertas e 4 vagas descobertas (com emprego de garagista/manobrista), totalizando a área de 2.328,941m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,98226% do terreno. O terreno onde se assenta referido edifício encerra a área de 5.849,81m².

**Anexo II**  
**Descrição dos Créditos Imobiliários**

Nº	Empresa	Empreendimento	Valor Imóvel	Matrícula	Andar	Aluguel Mensal
1	Partage	Birmann 29	39.207.196,38	138.652	4º	126.377,70
2	Partage	Birmann 29	39.207.196,38	138.652	4º	122.835,00
3	Partage	Birmann 29	39.287.244,96	138.656	8º	217.636,13
4	Partage	Birmann 29	41.552.956,03	138.658	10º	298.594,97
5	Partage	FL Corporate	28.829.154,01	185.114	7º	149.333,33
6	Partage	FL Corporate	28.541.691,98	185.115	8º	161.716,25
7	Partage	FL Corporate	28.829.154,01	185.116	9º	150.277,40
8	Vinpar	JK 1.455	21.800.371,07	176.471	10º (Cj. 101)	146.805,76
9	Vinpar	JK 1.455	27.839.846,43	176.472	10º (Cj. 102)	146.805,76
10	Vinpar	JK 1.455	25.799.270,71	176.474	11º (Cj. 112)	146.805,76
11	Vinpar	JK 1.455	21.800.371,07	176.467	8º (Cj. 81)	134.987,57
12	Vinpar	JK 1.455	13.919.923,22	176.468	8º (Cj. 82)	62.575,08
13	Vinpar	JK 1.455	21.800.371,07	176.469	9º (Cj. 91)	111.969,00
14	Vinpar	JK 1.455	27.839.846,43	176.470	9º (Cj. 92)	111.969,00





CPF:	08.986.946/0	08.081.006/0	34.131.337/0	33.171.587/0	08.881.216/0	02.181.246/4	38.229.396/0	02.851.076/0001	02.851.076/9	02.851.076/0	33.071.307/9	33.071.307/0	30.721.856/0	30.701.856/0	16.995.113.0001-02
Logradouro:	Av. Rio Nepesin Unifim, 21.910, 12.155 e 12.009	Seter BRASIL 04, Quadra 04, Bloco C, Lote 02	Av. Engenheiro Ferns Lima, 3729	Av. Engenheiro Ferns Lima, 3729	Av. Souza Faria Lima, 4300	Av. Engenheiro Faria Lima, 4300	Av. Engenheiro Faria Lima, 4300	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Rio Demóc. 128	Av. Rio Demóc. 128	Paulista Sofisticada, 801 Bloco I, lado 302	Paulista Sofisticada, 801 Bloco I, lado 302	Av. Engenheiro Faria Lima, nº 2.277
Completamento:		Edifício B	1º andar	2º andar	11º andar	1º andar	1º andar	10º andar COO	10º andar COO	11º andar COO	Parque 4.5.6.7.8 e 9	Parque 4.5.6.7.8 e 9			10º andar COO 27104
Bairro:	Brasília		Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Vila Olimpia	Vila Olimpia	Vila Olimpia	Centro	Centro	Sofisticada	Sofisticada	Jardim Paulistano
CEP:	04078-000		04038-133	04038-133	04038-132	04038-132	04038-132	04038-132	04038-132	04038-132	20040-000	20040-000	02050-040	02050-040	01417-000
Cidade:	São Paulo	Brasília Capital	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	São Paulo
Estado:	São Paulo	Brasília	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	Ribeirão Jardim	São Paulo
Empresa:	Simons 28 10000- 10000	Simons 28 10000(1) 20-10000	Simons 28 10000-003 11-10000	Simons 28 10000-004 10000	El Corporate 17-10000 BLM 01A	H. Corporate 18-10000 GUTHRIE DO BRASIL	H. Corporate 19-10000 MARTINELLI ADVOCADOS	H. Corporate 20-10000 10000-1000 - Serviço Municipal	H. Corporate 21-10000 10000-1000 - Serviço Municipal Anglo	H. Corporate 22-10000 10000-1000 - Serviço Municipal Anglo	H. Corporate 23-10000 10000-1000 - Serviço Municipal	H. Corporate 24-10000 10000-1000 - Serviço Municipal	H. Corporate 25-10000 10000-1000 - Serviço Municipal	H. Corporate 26-10000 10000-1000 - Serviço Municipal	10000-10000 10000-10000
Logradouro:	Av. Engenheiro Faria Lima, 3729	Av. Engenheiro Faria Lima, 3729	Av. Engenheiro Faria Lima, 3729	Av. Engenheiro Faria Lima, 3729	Av. Engenheiro Faria Lima, 4300	Av. Engenheiro Faria Lima, 4300	Av. Engenheiro Faria Lima, 4300	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1415	Av. Engenheiro Faria Lima, nº 2.277 Presidente Juscelino Kubitschek, 1415
Completamento:	1º andar	1º andar	1º andar	1º andar	1º andar	1º andar	1º andar	10º andar COO	10º andar COO	11º andar COO	1º andar COO	1º andar COO	1º andar COO	1º andar COO	10º andar COO 10º andar COO

*[Handwritten signatures and marks]*



Valor Nominal do Contrato	R\$ 1.218.000,00	R\$ 10.086.532,28	R\$ 8.796.080,87	R\$ 8.218.070,26	R\$ 8.411.870,87	R\$ 4.418.730,28	R\$ 4.290.177,30	R\$ 41.282.210,00	R\$ 2.021.488,00	R\$ 2.782.436,81	R\$ 390.561,81	R\$ 151.291,30	R\$ 1.721.991,81	R\$ 3.187.880,00	R\$ 147.221.855,30
Valor de Preços Fixos	R\$ 136.277,70	R\$ 121.635,00	R\$ 217.628,11	R\$ 290.998,30	R\$ 149.319,39	R\$ 161.718,20	R\$ 150.277,48	R\$ 246.485,70	R\$ 146.878,76	R\$ 180.808,11	R\$ 134.897,57	R\$ 95.621,75,08	R\$ 127.249,00	R\$ 182.228,00	R\$ 45.000
Preço de CO	408 dias	508 dias	395 dias	374 dias	507 dias	378 dias	378 dias	1218 dias	1218 dias	1348 dias	252 dias	372 dias	804 dias	837 dias	548 dias
Período de validade	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal	Mensal
Data de Faturamento	12/08/2019	10/09/2019	10/08/2019	12/08/2019	12/08/2019	12/09/2019	12/08/2019	12/08/2019	12/08/2019	10/09/2019	10/08/2019	10/08/2019	12/08/2019	12/08/2019	12/10/2019
Data de Realização	28/02/2020	10/01/2020	30/06/2020	05/05/2020	05/04/2020	01/05/2020	04/06/2020	30/11/2020	30/11/2020	30/11/2020	30/11/2020	30/11/2020	31/08/2020	31/07/2020	30/11/2020
Modalidade de Marcação	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual	SP-04 Anual
Preço de Cobrança	48,20%	43,20%	48,20%	43,20%	48,20%	43,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	48,20%	43,20%	48,20%	43,20%	43,20%

*J, ✓*  
*f*

#### Anexo IV

### **Minuta de Aditamento ao Termo de Securitização**

**[●]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 156ª E DA 157ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente [●] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156 e da 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("Aditamento"), as partes:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, cj. 92, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**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, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.2923587-4, e inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante");

**Considerando que:**

- (i) Em 01 de julho de 2019 as partes celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e da 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização"); e
- (ii) As Cedentes celebraram aditamento à Escritura de Emissão de CCI para alterar a descrição das CCI descritas no Anexo A deste Aditamento em [●] de [●] de [●] para prever as alterações permitidas.

**RESOLVEM** as partes firmar este Aditamento, que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1. As partes concordam em alterar a descrição das CCI conforme o Anexo A deste Aditamento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS DEFINIÇÕES

3.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS DESPESAS E DOS REGISTROS

4.1. Todas as despesas decorrentes ou relacionadas à celebração deste aditamento serão arcadas exclusivamente pelas Cedentes com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

4.2. Este Aditamento será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro.

O presente Aditamento é firmado em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

[ASSINATURAS]

Anexo A

Descrição das CCI

[•]

## Anexo V

### **Minuta de Aditamento à Escritura de Emissão de CCI**

#### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente [•] Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Aditamento”), as Partes:

**PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.987.230/0001-59 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.354.711, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emitente” ou “Locador”);

**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, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.2923587-4, e inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);

**CONSIDERANDO QUE** as partes celebraram o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças [•] (“Escritura de Emissão de CCI”);

**CONSIDERANDO QUE** os Titulares de CRI aceitaram parcialmente a Oferta de Recompra conduzida pela Securitizadora por conta e ordem da Emitente; e

**CONSIDERANDO QUE**, nos termos da Cláusula 3.1.1.1 a 3.1.1.4 da Escritura de Emissão de CCI, este Aditamento deverá ser celebrado quando da ocorrência de hipótese prevista no “Considerando” acima, para refletir a alteração na fração da CCI [1/2/3/4].

Resolvem as partes firmar este Aditamento, que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO**

1.1. As partes concordam em [cancelar a(s) CCI n.<sup>o(s)</sup> [●], da Escritura de Emissão de CCI] e/ou [alterar os termos e condições da(s) CCI n.<sup>o(s)</sup> [●]], tendo em vistas as alterações (incluindo, rescisão e rescisão) efetuadas nos respectivos Contratos de Locação, sendo que tais CCI, após alteradas, passarão a vigorar nos termos previstos no Anexo A deste Aditamento.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS RATIFICAÇÕES**

2.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura de Emissão de CCI que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

2.2. O presente Aditamento, não implica em novação das obrigações previamente estabelecidas, nos termos dos artigos 360 a 367 do Código Civil Brasileiro.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

3.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DESPESAS**

4.1. Todas as despesas decorrentes ou relacionadas à celebração deste Aditamento serão arcadas exclusivamente pela Emitente com recursos que não sejam do patrimônio separado em que os CRI estarão afetados.

4.2. E por estarem assim, justas e contratadas, as partes firmam este Aditamento em [4 (quatro)] vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•]

[ASSINATURAS]

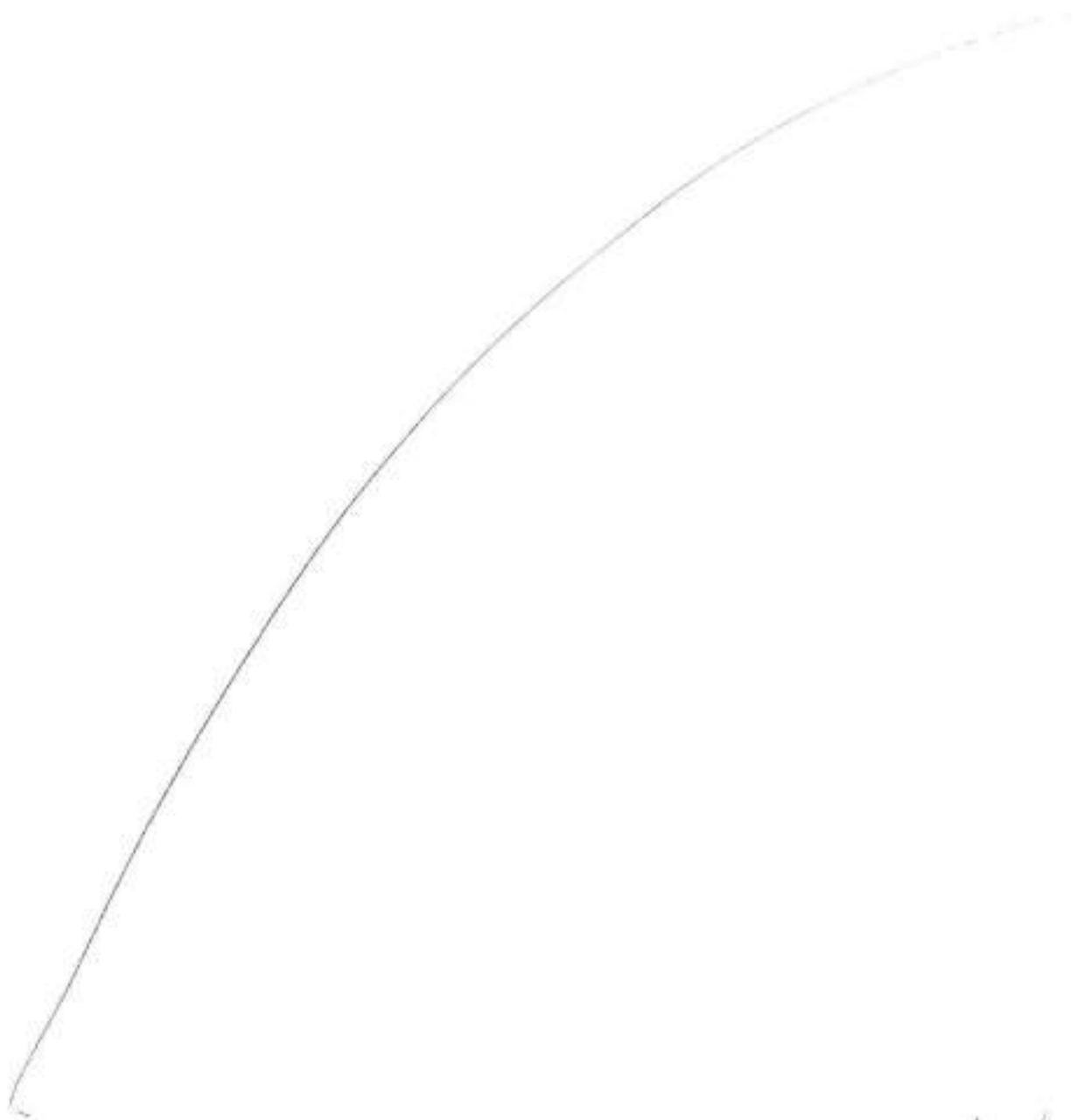
*[A large, faint, curved line, possibly a signature or a decorative element, spans across the middle of the page.]*

*[Handwritten marks or initials in the bottom right corner.]*



Anexo A  
Descrição das CCI

■



Handwritten marks or signatures in the bottom right corner, including a large 'r' and some other illegible characters.

## Anexo VI

### Tabela de Pagamentos dos CRI IPCA

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 156ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 156ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tal)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/07/2019	R\$67.500.000,00	R\$1.000,00		
1	12/08/2019	R\$67.727.947,50	R\$1.003,38	-0,3377%	Sim
2	10/09/2019	R\$67.978.473,18	R\$1.007,09	-0,3699%	Sim
3	10/10/2019	R\$68.208.036,48	R\$1.010,49	-0,3377%	Sim
4	11/11/2019	R\$68.449.356,51	R\$1.014,06	-0,3538%	Sim
5	10/12/2019	R\$68.691.530,34	R\$1.017,65	-0,3538%	Sim
6	10/01/2020	R\$68.912.373,61	R\$1.020,92	-0,3215%	Sim
7	10/02/2020	R\$69.145.090,69	R\$1.024,37	-0,3377%	Sim
8	10/03/2020	R\$69.378.593,67	R\$1.027,83	-0,3377%	Sim
9	13/04/2020	R\$69.590.475,89	R\$1.030,97	-0,3054%	Sim
10	11/05/2020	R\$69.847.891,06	R\$1.034,78	-0,3699%	Sim
11	10/06/2020	R\$70.049.961,01	R\$1.037,78	-0,2893%	Sim
12	10/07/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	-0,3538%	Sim
13	10/08/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
14	10/09/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
15	13/10/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
16	10/11/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
17	10/12/2020	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
18	11/01/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
19	10/02/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
20	10/03/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
21	12/04/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
22	10/05/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
23	10/06/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
24	12/07/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
25	10/08/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
26	10/09/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
27	11/10/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
28	10/11/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
29	10/12/2021	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim

30	10/01/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
31	10/02/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
32	10/03/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
33	11/04/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
34	10/05/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
35	10/06/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
36	11/07/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
37	10/08/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
38	12/09/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
39	10/10/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
40	10/11/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
41	12/12/2022	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
42	10/01/2023	R\$70.297.797,77	R\$1.041,45	0,0000%	Sim
43	10/02/2023	R\$70.130.067,23	R\$1.038,96	0,2386%	Sim
44	10/03/2023	R\$69.944.573,20	R\$1.036,22	0,2645%	Sim
45	10/04/2023	R\$69.766.564,26	R\$1.033,58	0,2545%	Sim
46	10/05/2023	R\$69.587.682,79	R\$1.030,93	0,2564%	Sim
47	12/06/2023	R\$69.407.868,22	R\$1.028,26	0,2584%	Sim
48	10/07/2023	R\$69.243.718,61	R\$1.025,83	0,2365%	Sim
49	10/08/2023	R\$69.037.441,57	R\$1.022,78	0,2979%	Sim
50	11/09/2023	R\$68.846.691,12	R\$1.019,95	0,2763%	Sim
51	10/10/2023	R\$68.655.021,93	R\$1.017,11	0,2784%	Sim
52	10/11/2023	R\$68.478.578,52	R\$1.014,50	0,2570%	Sim
53	11/12/2023	R\$68.285.126,54	R\$1.011,63	0,2825%	Sim
54	10/01/2024	R\$68.114.755,15	R\$1.009,11	0,2495%	Sim
55	14/02/2024	R\$67.740.737,03	R\$1.003,57	0,5491%	Sim
56	11/03/2024	R\$67.292.496,57	R\$996,93	0,6617%	Sim
57	10/04/2024	R\$66.885.646,14	R\$990,90	0,6046%	Sim
58	10/05/2024	R\$66.476.974,84	R\$984,84	0,6110%	Sim
59	10/06/2024	R\$66.052.253,45	R\$978,55	0,6389%	Sim
60	10/07/2024	R\$65.653.958,36	R\$972,65	0,6030%	Sim
61	12/08/2024	R\$65.267.847,43	R\$966,93	0,5881%	Sim
62	10/09/2024	R\$64.851.960,71	R\$960,77	0,6372%	Sim
63	10/10/2024	R\$64.448.062,70	R\$954,79	0,6228%	Sim
64	11/11/2024	R\$64.042.233,24	R\$948,77	0,6297%	Sim
65	10/12/2024	R\$63.607.130,31	R\$942,33	0,6794%	Sim
66	10/01/2025	R\$63.183.761,25	R\$936,06	0,6656%	Sim

1 ✓  


67	10/02/2025	R\$62.758.534,54	R\$929,76	0,6730%	Sim
68	10/03/2025	R\$62.291.108,97	R\$922,83	0,7448%	Sim
69	10/04/2025	R\$61.888.521,54	R\$916,87	0,6463%	Sim
70	12/05/2025	R\$61.431.041,59	R\$910,09	0,7392%	Sim
71	10/06/2025	R\$60.997.952,74	R\$903,67	0,7050%	Sim
72	10/07/2025	R\$60.562.915,34	R\$897,23	0,7132%	Sim
73	11/08/2025	R\$60.138.853,81	R\$890,95	0,7002%	Sim
74	10/09/2025	R\$59.712.830,17	R\$884,63	0,7084%	Sim
75	10/10/2025	R\$59.284.808,60	R\$878,29	0,7168%	Sim
76	10/11/2025	R\$58.842.069,65	R\$871,73	0,7468%	Sim
77	10/12/2025	R\$58.409.933,49	R\$865,33	0,7344%	Sim
78	12/01/2026	R\$57.963.272,73	R\$858,72	0,7647%	Sim
79	10/02/2026	R\$57.514.637,00	R\$852,07	0,7740%	Sim
80	10/03/2026	R\$57.027.142,94	R\$844,85	0,8476%	Sim
81	10/04/2026	R\$56.586.494,20	R\$838,32	0,7727%	Sim
82	11/05/2026	R\$56.107.489,53	R\$831,22	0,8465%	Sim
83	10/06/2026	R\$55.650.550,14	R\$824,45	0,8144%	Sim
84	10/07/2026	R\$55.203.453,62	R\$817,83	0,8034%	Sim
85	10/08/2026	R\$54.742.449,57	R\$811,00	0,8351%	Sim
86	10/09/2026	R\$54.291.098,08	R\$804,31	0,8245%	Sim
87	13/10/2026	R\$53.837.604,54	R\$797,59	0,8353%	Sim
88	10/11/2026	R\$53.347.466,98	R\$790,33	0,9104%	Sim
89	10/12/2026	R\$52.889.585,67	R\$783,55	0,8583%	Sim
90	11/01/2027	R\$52.406.915,32	R\$776,40	0,9126%	Sim
91	10/02/2027	R\$51.922.203,76	R\$769,22	0,9249%	Sim
92	10/03/2027	R\$51.435.381,17	R\$762,01	0,9376%	Sim
93	12/04/2027	R\$50.968.502,22	R\$755,09	0,9077%	Sim
94	10/05/2027	R\$50.466.768,28	R\$747,66	0,9844%	Sim
95	10/06/2027	R\$49.995.358,20	R\$740,67	0,9341%	Sim
96	12/07/2027	R\$49.521.702,18	R\$733,65	0,9474%	Sim
97	10/08/2027	R\$49.035.250,50	R\$726,45	0,9823%	Sim
98	10/09/2027	R\$48.557.107,77	R\$719,36	0,9751%	Sim
99	11/10/2027	R\$48.066.341,08	R\$712,09	1,0107%	Sim
100	10/11/2027	R\$47.563.086,49	R\$704,64	1,0470%	Sim
101	10/12/2027	R\$47.067.859,63	R\$697,30	1,0412%	Sim
102	10/01/2028	R\$46.570.399,42	R\$689,93	1,0569%	Sim
103	10/02/2028	R\$46.090.631,17	R\$682,82	1,0302%	Sim

104	10/03/2028	R\$45.569.115,68	R\$675,10	1,1315%	Sim
105	10/04/2028	R\$45.064.938,98	R\$667,63	1,1064%	Sim
106	10/05/2028	R\$44.539.256,47	R\$659,84	1,1665%	Sim
107	12/06/2028	R\$44.049.547,34	R\$652,59	1,0995%	Sim
108	10/07/2028	R\$43.519.763,44	R\$644,74	1,2027%	Sim
109	10/08/2028	R\$43.025.030,77	R\$637,41	1,1368%	Sim
110	11/09/2028	R\$42.509.461,82	R\$629,77	1,1983%	Sim
111	10/10/2028	R\$41.991.611,56	R\$622,10	1,2182%	Sim
112	10/11/2028	R\$41.471.419,48	R\$614,39	1,2388%	Sim
113	11/12/2028	R\$40.940.046,18	R\$606,52	1,2813%	Sim
114	10/01/2029	R\$40.406.392,68	R\$598,61	1,3035%	Sim
115	14/02/2029	R\$39.896.383,19	R\$591,06	1,2622%	Sim
116	12/03/2029	R\$39.341.225,02	R\$582,83	1,3915%	Sim
117	10/04/2029	R\$38.800.755,27	R\$574,83	1,3738%	Sim
118	10/05/2029	R\$38.266.274,86	R\$566,91	1,3775%	Sim
119	11/06/2029	R\$37.729.399,03	R\$558,95	1,4030%	Sim
120	10/07/2029	R\$37.190.132,73	R\$550,96	1,4293%	Sim
121	10/08/2029	R\$36.664.338,63	R\$543,18	1,4138%	Sim
122	10/09/2029	R\$36.112.467,00	R\$535,00	1,5052%	Sim
123	10/10/2029	R\$35.573.669,00	R\$527,02	1,4920%	Sim
124	12/11/2029	R\$35.024.731,71	R\$518,88	1,5431%	Sim
125	10/12/2029	R\$34.458.381,80	R\$510,49	1,6170%	Sim
126	10/01/2030	R\$33.904.463,31	R\$502,29	1,6075%	Sim
127	11/02/2030	R\$33.355.312,72	R\$494,15	1,6197%	Sim
128	11/03/2030	R\$32.775.063,70	R\$485,56	1,7396%	Sim
129	10/04/2030	R\$32.220.607,95	R\$477,34	1,6917%	Sim
130	10/05/2030	R\$31.649.755,44	R\$468,89	1,7717%	Sim
131	10/06/2030	R\$31.083.256,46	R\$460,49	1,7899%	Sim
132	10/07/2030	R\$30.514.215,29	R\$452,06	1,8307%	Sim
133	12/08/2030	R\$29.955.652,58	R\$443,79	1,8305%	Sim
134	10/09/2030	R\$29.381.552,49	R\$435,28	1,9165%	Sim
135	10/10/2030	R\$28.811.168,42	R\$426,83	1,9413%	Sim
136	11/11/2030	R\$28.238.114,28	R\$418,34	1,9890%	Sim
137	10/12/2030	R\$27.650.281,45	R\$409,63	2,0817%	Sim
138	10/01/2031	R\$27.065.865,10	R\$400,98	2,1136%	Sim
139	10/02/2031	R\$26.478.806,49	R\$392,28	2,1690%	Sim
140	10/03/2031	R\$25.872.150,55	R\$383,29	2,2911%	Sim

141	10/04/2031	R\$25.290.829,20	R\$374,68	2,2469%	Sim
142	12/05/2031	R\$24.685.012,68	R\$365,70	2,3954%	Sim
143	10/06/2031	R\$24.087.289,78	R\$356,85	2,4214%	Sim
144	10/07/2031	R\$23.486.890,00	R\$347,95	2,4926%	Sim
145	11/08/2031	R\$22.888.843,32	R\$339,09	2,5463%	Sim
146	10/09/2031	R\$22.287.988,29	R\$330,19	2,6251%	Sim
147	10/10/2031	R\$21.684.295,84	R\$321,25	2,7086%	Sim
148	10/11/2031	R\$21.073.145,65	R\$312,19	2,8184%	Sim
149	10/12/2031	R\$20.463.752,42	R\$303,17	2,8918%	Sim
150	12/01/2032	R\$19.847.138,63	R\$294,03	3,0132%	Sim
151	11/02/2032	R\$19.223.521,69	R\$284,79	3,1421%	Sim
152	10/03/2032	R\$18.597.238,58	R\$275,51	3,2579%	Sim
153	12/04/2032	R\$17.976.239,59	R\$266,31	3,3392%	Sim
154	10/05/2032	R\$17.340.797,49	R\$256,90	3,5349%	Sim
155	10/06/2032	R\$16.713.892,98	R\$247,61	3,6152%	Sim
156	12/07/2032	R\$16.084.046,64	R\$238,28	3,7684%	Sim
157	10/08/2032	R\$15.447.810,01	R\$228,86	3,9557%	Sim
158	10/09/2032	R\$14.812.024,49	R\$219,44	4,1157%	Sim
159	11/10/2032	R\$14.170.086,16	R\$209,93	4,3339%	Sim
160	10/11/2032	R\$13.522.243,99	R\$200,33	4,5719%	Sim
161	10/12/2032	R\$12.874.528,50	R\$190,73	4,7900%	Sim
162	10/01/2033	R\$12.223.914,21	R\$181,10	5,0535%	Sim
163	10/02/2033	R\$11.575.606,69	R\$171,49	5,3036%	Sim
164	10/03/2033	R\$10.911.745,65	R\$161,66	5,7350%	Sim
165	11/04/2033	R\$10.254.673,06	R\$151,92	6,0217%	Sim
166	10/05/2033	R\$9.587.934,73	R\$142,04	6,5018%	Sim
167	10/06/2033	R\$8.926.693,22	R\$132,25	6,8966%	Sim
168	11/07/2033	R\$8.256.486,02	R\$122,32	7,5079%	Sim
169	10/08/2033	R\$7.586.942,80	R\$112,40	8,1093%	Sim
170	12/09/2033	R\$6.914.261,69	R\$102,43	8,8663%	Sim
171	10/10/2033	R\$6.235.467,88	R\$92,38	9,8173%	Sim
172	10/11/2033	R\$5.555.109,74	R\$82,30	10,9111%	Sim
173	12/12/2033	R\$4.871.703,48	R\$72,17	12,3023%	Sim
174	10/01/2034	R\$4.185.236,61	R\$62,00	14,0909%	Sim
175	10/02/2034	R\$3.497.480,86	R\$51,81	16,4329%	Sim
176	10/03/2034	R\$2.802.615,36	R\$41,52	19,8676%	Sim
177	10/04/2034	R\$2.106.277,54	R\$31,20	24,8460%	Sim

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

178	10/05/2034	R\$1.406.970,23	R\$20,84	33,2011%	Sim
179	12/06/2034	R\$705.283,22	R\$10,45	49,8722%	Sim
180	10/07/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

### Tabela de Pagamentos dos CRI CDI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 157ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 157ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	15/07/2019	R\$22.500.000,00	R\$1.000,00		
1	12/08/2019	R\$21.955.050,00	R\$975,78	2,4220%	Sim
2	10/09/2019	R\$21.430.280,39	R\$952,46	2,3902%	Sim
3	10/10/2019	R\$20.874.186,05	R\$927,74	2,5949%	Sim
4	11/11/2019	R\$20.325.069,71	R\$903,34	2,6306%	Sim
5	10/12/2019	R\$19.770.134,33	R\$878,67	2,7303%	Sim
6	10/01/2020	R\$19.184.701,11	R\$852,65	2,9612%	Sim
7	10/02/2020	R\$18.604.402,28	R\$826,86	3,0248%	Sim
8	10/03/2020	R\$18.015.907,82	R\$800,71	3,1632%	Sim
9	13/04/2020	R\$17.395.205,75	R\$773,12	3,4453%	Sim
10	11/05/2020	R\$16.812.344,59	R\$747,22	3,3507%	Sim
11	10/06/2020	R\$16.164.598,58	R\$718,43	3,8528%	Sim
12	10/07/2020	R\$15.554.142,51	R\$691,30	3,7765%	Sim
13	10/08/2020	R\$15.192.695,35	R\$675,23	2,3238%	Sim
14	10/09/2020	R\$14.827.599,69	R\$659,00	2,4031%	Sim
15	13/10/2020	R\$14.482.131,44	R\$643,65	2,3299%	Sim
16	10/11/2020	R\$14.132.996,22	R\$628,13	2,4108%	Sim
17	10/12/2020	R\$13.710.546,83	R\$609,36	2,9891%	Sim
18	11/01/2021	R\$13.353.784,69	R\$593,50	2,6021%	Sim
19	10/02/2021	R\$12.947.041,76	R\$575,42	3,0459%	Sim
20	10/03/2021	R\$12.582.608,43	R\$559,23	2,8148%	Sim
21	12/04/2021	R\$12.122.311,45	R\$538,77	3,6582%	Sim
22	10/05/2021	R\$11.749.938,28	R\$522,22	3,0718%	Sim
23	10/06/2021	R\$11.325.953,51	R\$503,38	3,6084%	Sim
24	12/07/2021	R\$10.969.152,00	R\$487,52	3,1503%	Sim
25	10/08/2021	R\$10.607.839,10	R\$471,46	3,2939%	Sim
26	10/09/2021	R\$10.218.181,35	R\$454,14	3,6733%	Sim

27	11/10/2021	R\$9.847.588,35	R\$437,67	3,6268%	Sim
28	10/11/2021	R\$9.448.721,63	R\$419,94	4,0504%	Sim
29	10/12/2021	R\$9.021.592,17	R\$400,96	4,5205%	Sim
30	10/01/2022	R\$8.613.112,52	R\$382,81	4,5278%	Sim
31	10/02/2022	R\$8.199.820,93	R\$364,44	4,7984%	Sim
32	10/03/2022	R\$7.828.213,24	R\$347,92	4,5319%	Sim
33	11/04/2022	R\$7.335.873,43	R\$326,04	6,2893%	Sim
34	10/05/2022	R\$6.930.845,18	R\$308,04	5,5212%	Sim
35	10/06/2022	R\$6.451.944,57	R\$286,75	6,9097%	Sim
36	11/07/2022	R\$6.059.453,43	R\$269,31	6,0833%	Sim
37	10/08/2022	R\$5.593.590,53	R\$248,60	7,6882%	Sim
38	12/09/2022	R\$5.167.940,66	R\$229,69	7,6096%	Sim
39	10/10/2022	R\$4.737.130,80	R\$210,54	8,3362%	Sim
40	10/11/2022	R\$4.256.150,96	R\$189,16	10,1534%	Sim
41	12/12/2022	R\$3.792.281,58	R\$168,55	10,8988%	Sim
42	10/01/2023	R\$3.323.100,50	R\$147,69	12,3720%	Sim
43	10/02/2023	R\$3.055.374,91	R\$135,79	8,0565%	Sim
44	10/03/2023	R\$2.849.757,34	R\$126,66	6,7297%	Sim
45	10/04/2023	R\$2.520.752,86	R\$112,03	11,5450%	Sim
46	10/05/2023	R\$2.232.482,08	R\$99,22	11,4359%	Sim
47	12/06/2023	R\$1.941.127,54	R\$86,27	13,0507%	Sim
48	10/07/2023	R\$1.669.340,57	R\$74,19	14,0015%	Sim
49	10/08/2023	R\$1.402.887,11	R\$62,35	15,9616%	Sim
50	11/09/2023	R\$1.177.413,69	R\$52,33	16,0721%	Sim
51	10/10/2023	R\$905.983,33	R\$40,27	23,0531%	Sim
52	10/11/2023	R\$610.849,30	R\$27,15	32,5761%	Sim
53	11/12/2023	R\$332.968,45	R\$14,80	45,4909%	Sim
54	10/01/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim




## Anexo VII

### **Declaração da Companhia Securitizadora**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, n.º 4.939, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 156ª e da 157ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e da 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da HABITASEC Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 01 de julho de 2019

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

1.   
Nome:  
Cargo: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**  
RG:44.858.325-2  
CPF:308.200.418-07

2.   
Nome:  
Cargo: **Vicente Postiga Nogueira**  
RG:877836  
CPF:076.811.140-07

## Anexo VIII

### **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, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.2923587-4, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da HABITASEC Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 01 de julho de 2019

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

1. 

Nome:

Cargo:

RAQUEL ANDRADE VARELA BASTOS  
CPF: 114.750.748-16

2. 

Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA  
RG: 36.289.610-0  
CPF: 381.514.668-20

## Anexo IX

### Declaração de Custódia

**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, 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.2.2923587-4, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da Série PRTG, Números 16 a 30 ("CCI"), firmado em 01 de julho de 2019 com a **Partage Empreendimentos e Participações S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 01.987.230/0001-59 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.354.711 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 01 de julho de 2019 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 156ª e 157ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. ("Securitizadora") e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização.

São Paulo, 01 de julho de 2019

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

1.   
Nome: RAQUEL ANDRADE VARELA BASTOS  
Cargo: CPF: 114.750.748-16

2.   
Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA  
Cargo: RG: 36.289.610-0  
CPF: 381.514.668-20