

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



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

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

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

II. **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

“Adquirentes”:
São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram ou que irão adquirir os Apartamentos por meio dos Contratos Imobiliários e são ou serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

“Agente de Espelhamento”:
A **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 42, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e escritório na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, Conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83 ou outro prestador de serviços que venha a ser contratado pela Emissora para o espelhamento da cobrança dos Créditos

	Cedidos Fiduciariamente;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” e “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	A alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, em favor da Emissora, de titularidade das Fiduciantes Imobiliárias, a ser constituída nos termos do Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	a alienação fiduciária das quotas de emissão das Fiduciantes Recebíveis, de titularidade da VIC Engenharia, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 61500027-4, emitida pela Devedora em favor do Cedente, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio da qual o Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pelo Cedente, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP , com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;

<u>“Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>“CETIP21”:</u>	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
<u>“CNPJ/ME”:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPF/ME”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”:</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”:</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”:</u>	Conta corrente nº 41.459-4, agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Conta de Livre Movimentação”:</u>	A conta bancária nº 13002590-2, Agência 2048, do Banco Santander (033), de titularidade da Devedora, na qual será recebido o Valor de Desembolso Líquido;
<u>“Contas Fiduciantes”:</u>	As contas indicadas no Anexo III deste Termo de Securitização;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Dallas”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Dallas e a Emissora, por meio do qual o Imóvel Dallas será alienado fiduciariamente em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - VB Di Roma”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a VB Di Roma e a Emissora, por meio do qual o Imóvel VB Di Roma será alienado fiduciariamente em favor da Emissora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e as Fiduciantes Recebíveis, na qualidade de intervenientes anuentes.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Adicional”:</u>	O <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado oportunamente, nos termos da minuta constante no Anexo III do Contrato de Cessão, entre a VIC Engenharia, a Securitizadora, com a interveniência das Fiduciantes Adicionais, titulares dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente;
<u>“Contrato de Agente de Espelhamento”:</u>	O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Espelhamento</i> , celebrado, nesta data, entre o Agente de Espelhamento, a Securitizadora e as Fiduciantes Recebíveis;

<u>“Contrato de Cessão”</u> :	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre a Cedente na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, os Fiadores, na qualidade de fiadores e, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre as Fiduciantes Recebíveis, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária Adicional”</u> :	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , a ser celebrado oportunamente, nos termos da minuta constante no Anexo II do Contrato de Cessão, entre a Securitizadora e as Fiduciantes Adicionais titulares dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, com a interveniência da Devedora;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Dallas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - VB Di Roma;
<u>“Contratos de Garantia Adicionais”</u> :	Quando mencionados, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Adicional e o Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo;
<u>“Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.8 deste Termo;
<u>“Créditos Elegíveis”</u> :	Os Créditos Cedidos Fiduciariamente, descontado (i) desde a Data de Emissão desta CCB até o 6 ^a (sexto) mês, inclusive, o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em aberto acima de 90 (noventa) dias; e (ii) a partir do 6 ^o (sexto) mês da Data de Emissão desta CCB, exclusive, o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em aberto acima de 60 (sessenta) dias;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB;
<u>“CRI”</u> :	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185 ^a Série da 1 ^a Emissão da

Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

- “CRI em Circulação”, para fins de quórum: Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelo Cedente, pela Devedora, pelos Fiduciários e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas;
- “CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
- “Data de Emissão”: 28 de agosto de 2020;
- “Data de Integralização”: A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
- “Data de Pagamento”: Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- “Data de Vencimento Final”: 22 de agosto de 2025;
- “Data de Verificação”: Até o 2º (segundo) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da CCB;
- “Devedora” ou “VIC Engenharia”: A **VIC ENGENHARIA LTDA.** sociedade limitada, com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, Sala 1702, Lourdes, CEP 30.170-001, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.086.678/0001-18;
- “Dia Útil”: Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
- “Documentos da Operação”: Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Agente de Espelhamento; (ix) os Contratos de Garantia Adicionais, a serem oportunamente assinados; e (x) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI;
- “Emissora”: A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
- “Emissão”: 185ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

- “Empreendimentos Alvo”:
- Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- “Empreendimentos Garantia”:
- Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo III deste Termo de Securitização;
- “Escritura de Emissão de CCI”:
- O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;*
- “Escriturador”:
- ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64 , responsável pela escrituração da Emissora;
- “Evento de Vencimento Antecipado”:
- Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6 da CCB;
- “Excedente”:
- Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;
- “Fiadores”:
- Quando denominados em conjunto, **ACE ASSESSORIA E CONSULTORIA ESPECIALIZADA LTDA.**, com sede no Estado de Minas Gerais, cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4500, sala 1103, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.251.592/0001-38 (“ACE Assessoria”);
- EMB ENGENHARIA S.A.**, com sede no Estado de Minas Gerais, cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4494, sala 1112, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.252.516/0001-06 (“EMB Engenharia”);
- NETUNO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de São Paulo, na Av. Barão Homem de Melo, nº 4.494, Sala 1.110, Bairro Estoril, CEP:30.494-270, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.258.914/0001-80 (“Netuno Participações”);
- MARTE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de São Paulo, na Av. Barão Homem de Melo, nº 4.494, Sala 1.105 Bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.290.529/0001-10 (“Marte Participações”);
- ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO**, brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Gisele (abaixo qualificada), portador da Cédula de Identidade nº MG-2.328.234, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/ME sob o nº 520.006.996-34, residente e domiciliado na Rua São João Evangelista, nº 535, apt. 501, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.330-140 (“Alexandre Toledo”).

MAURÍLIO DUARTE BRETAS, brasileiro, estudante, solteiro, portador da Cédula de Identidade nº MG-14.582.739, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 139.432.316-66, residente e domiciliado na Rua Maranhão, nº 1.418, apt. 1201, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-331 (“Maurílio Bretas”);

AMANDA DUARTE BRETAS, brasileira, estudante, solteira, portadora da Cédula de Identidade nº MG-14.582.765, expedida pela SSP/MG, e inscrita no CPF/ME sob o nº 139.432.336-00, residente e domiciliada na Rua Maranhão, nº 1.418, apt. 1201, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.150-331 (“Amanda Bretas”);

RAFAELA FERREIRA GUATIMOSIM, brasileira, estudante, solteira, portadora da Cédula de Identidade nº MG-14.161.590, expedida pela SSP/MG, e inscrita no CPF/ME sob o nº 112.738.626-35, residente e domiciliada na Rua Mares de Montanha, nº 2.035, Vale dos Cristais, cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34.000-974 (“Rafaela Guatimosim”);

BARBARA FERREIRA GUATIMOSIM, brasileira, estudante, solteira, portadora da Cédula de Identidade nº MG-14.161.599, expedida pela SSP/MG, e inscrita no CPF/ME sob o nº 112.738.616-63, residente e domiciliada na Rua Mares de Montanha, nº 2.035, Vale dos Cristais, cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34.000-974 (“Barbara Guatimosim”).

“Fiança”:

A fiança outorgada pelos Fiadores em garantia da liquidação de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documento da Operação;

“Fiduciantes”:

As Fiduciantes Adicionais, Fiduciantes Recebíveis e as Fiduciantes Imobiliárias, quando denominadas em conjunto;

“Fiduciantes Adicionais”:

As sociedades indicadas na Tabela 2 do Anexo III deste Termo de Securitização;

“Fiduciantes Imobiliárias”:

Quando denominadas em conjunto, **DALLAS RESIDENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.706, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.443.038/0001-98 (“Dallas”); e

VB DI ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 702, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.909.808/0001-99 (“VB Di Roma”)

“ <u>Fiduciantes Recebíveis</u> ”:	As sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Garantia, indicadas na Tabela 1 do Anexo III deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.6 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis; a Alienação Fiduciária de Quotas; a Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>FGV</u> ”);
“ <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, Imóvel Dallas e Imóvel VB Di Roma;
“ <u>Imóvel Dallas</u> ”	O imóvel objeto da matrícula nº 12.252 do Registro de Imóveis de Contagem/MG, de propriedade da Dallas;
“ <u>Imóvel VB Di Roma</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 42.738 do 2º Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG, de propriedade da VB Di Roma;
“ <u>Índice de Cobertura</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>INPC/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM 539;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM 539;

“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>JUCEMG</u> ”:	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTMV);
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”	O montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	(i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação;
“ <u>Oferta</u> ”:	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
“ <u>Pagamento Antecipado Facultativo</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 deste Termo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI,

pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
“ <u>Quotas</u> ”:	As quotas de emissão das Fiduciárias Recebíveis, de titularidade da VIC Engenharia;
“ <u>Razão de Garantia Alienação Fiduciária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Razão de Garantia Cessão Fiduciária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Razões de Garantias</u> ”;	Quando denominadas em conjunto, a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e o Índice de Garantia;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ;

“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Valor de Cessão</u> ”:	O valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
“ <u>Valor de Desembolso Líquido</u> ”:	O Valor de Cessão, deduzidos os valores relacionados às Despesas <i>Flat</i> , bem como os valores para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesa;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>VxInforma</u> ”:	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia Geral.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Cedente, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 185ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo VII deste Termo de Securitização.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio

Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

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

2.8. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

2.8.1. O pagamento do Valor de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão, após deduzidas as despesas (flat) da Operação, conforme devidamente identificadas no Anexo II do Contrato de Cessão (“Despesas Flat”) e retidos os valores necessários para composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva na Conta do Patrimônio Separado.

2.9. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI destinam-se exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo.

2.9.1 A comprovação da destinação de recursos será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, até o último Dia Útil dos meses fevereiro e agosto, a partir da data de emissão da CCB, com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo III da CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento da CCB (“Relatório Semestral”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB, incluindo, mas não se limitando, cópia das notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, comprovantes, pedidos, entre outros. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, caso entendam necessário, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, independentemente da obrigação de apresentação, pela Devedora, do Relatório Semestral.

2.9.2 Após o recebimento do Relatório Semestral e dos documentos descritos na cláusula 2.9 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que, ainda que todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos da CCB sejam cumpridas, referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, conforme destinação dos recursos prevista nas cláusulas acima.

2.9.3 Independentemente da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI ou do resgate antecipado dos CRI, a Devedora deverá destinar os recursos captados por meio da presente CCB para os Empreendimentos Alvo até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

2.9.4 Sempre que solicitado pelo Cedente, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos ou reguladores e autorreguladores, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Devedora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos da CCB, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da solicitação, por meio de declaração e/ou da apresentação dos documentos descritos acima relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos da CCB.

2.9.4 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

2.9.5 A Devedora poderá alterar os percentuais indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Alvo, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais indicados a ser destinada a cada Empreendimento Alvo será formalizada por meio de aditamento a este Termo de Securitização e à CCB, a ser celebrado previamente à alteração dos respectivos percentuais.

2.9.6 Os recursos decorrentes do CRI não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão do CRI, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito dos Empreendimentos Alvo.

2.9.7 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor de Cessão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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

- (a) **Emissão:** 1^a;
- (b) **Série:** 185^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** 25.000 (vinte e cinco mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Juros Remuneratórios:** 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;
- (g) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (h) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (j) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (k) **Data de Emissão:** 28 de agosto de 2020;

- (l) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (m) **Prazo de vencimento:** 1.820 (mil, oitocentos e vinte) dias, contados da Data de Emissão da CCB, vencendo-se, portanto em 22 de agosto de 2025;
- (n) **Garantias:** a presente emissão conta com a Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
- (o) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (p) **Carência:** 12 (doze) meses para a amortização do Valor Nominal Unitário;
- (q) **Forma:** escritural.

3.2. Aprovação societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o §3^a do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 16 de maio de 2019 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 257.983/19-3, no qual é previsto a autorização do Conselho de Administração para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão, nos termos do artigo 29º do Estatuto Social da Emissora.

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

3.4. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, a ser realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, tendo como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“Investidores Profissionais”).

3.5. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Emissora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.6. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.6.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50

(cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

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

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

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

3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.8.2 deste Termo de Securitização.

3.8.1. Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.8.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

3.9. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e do inciso VIII da Deliberação da CVM nº 849, de 30 de março de 2020 (“Deliberação CVM 849”), observado, ainda, o

cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. O prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação das Debêntures não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476 e no inciso VIII da Deliberação CVM 849. Após o Período de Restrição, caso os CRI sejam subscritos e integralizados posteriormente a vigência da Deliberação 849, e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

3.10. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo V, Anexo VI, Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada pro rata die, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na data da primeira integralização dos CRI, ou 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, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento 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 de taxas DI over utilizadas;

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

TDI_k: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde,

DI_k: Taxa DI over 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.

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

Spread: 7,0000 (sete inteiros);

dup: Número de dias úteis entre a data de primeira integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, sendo “dup” 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 (dezesesseis) 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 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI \times Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será calculado da seguinte forma:

$$AM_i = VN_b \times TAI$$

onde:

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

VN_b = Conforme definido anteriormente; e

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual constante no Anexo II deste Termo.

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

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

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

5.5. Substituição da Taxa DI: Caso a Taxa DI, por qualquer motivo, não estiver disponível durante o prazo desta CCB ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor do Crédito passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de índice Substituto, será convocada pela Emissora Assembleia Geral de titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e dos titulares dos CRI não chegarem a um acordo, a CCB será vencida antecipadamente.

CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS

6.1 Fiança: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiadores assumem, como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

6.2 Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Fiduciantes Imobiliárias, em favor da Emissora, a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Na presente data, referida garantia ainda não se encontra constituída, tendo em vista que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda se encontram pendentes de registro perante os Registros de Imóveis competentes.

6.3 Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária das quotas de emissão da Fiduciantes Recebíveis, de titularidade da VIC Engenharia, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Na presente data, referida garantia não se encontra constituída, em razão da ausência de comprovação de seu registro perante os cartórios e a Junta Comercial competentes.

6.4 Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Adicionalmente, será constituída, em favor da Emissora, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes Recebíveis, decorrentes da comercialização de unidades integrantes dos Empreendimentos Garantia, formalizados por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados, respectivamente, entre a respectiva Fiduciante Recebíveis e os adquirentes das unidades (“Adquirentes”, “Contratos Imobiliários” e “Créditos Cedidos Fiduciariamente”, respectivamente), pagos a prazo pelos Adquirentes diretamente à respectiva Fiduciante Recebíveis, constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. Na presente data, referida garantia não se encontra constituída, tendo em vista a pendência de registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios competentes.

6.5 Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, será retido do Valor da Cessão o montante equivalente a 2 (duas) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI para a composição do fundo de reserva, observado os valores a serem retidos no Primeiro Desembolso e Segundo Desembolso (conforme definidos na CCB), cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias inadimplidas decorrentes dos CRI (“Fundo de Reserva”).

6.6 Fundo de Despesas: Adicionalmente às garantias acima, o montante de R\$ 181.111,63 (cento e oitenta um mil, cento e onze reais e sessenta e três centavos) será retido do Valor da Cessão para composição do fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas recorrentes da Operação, nos termos do Contrato de Cessão.

6.7 Disposições Adicionais referentes ao Fundo de Despesas e Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

6.7.1 O Fundo de Reserva deverá cobrir o montante equivalente a 2 (duas) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI (“Valor Mínimo Fundo de Reserva”). Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo do Valor Mínimo Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, até que atinja novamente o Valor Mínimo do Fundo de Reserva: (i) com recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos

Cedidos Fiduciariamente, desde que as Razões de Garantia estejam atendidas; ou (ii) pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, sob pena de Vencimento Antecipado.

6.7.2 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização.

6.7.3 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

6.7.4. Caso seja verificado pela Securitizadora, a qualquer tempo, que o valor do Fundo de Despesa é inferior ao somatório dos valores correspondentes a (i) 12 (doze) meses de Despesas Recorrentes; somado a (ii) 6 (seis) meses de pagamento de IPTU dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ("Valor Mínimo Fundo de Despesas"), referido fundo deverá ser recomposto pela Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis da data da referida verificação, sob pena de Vencimento Antecipado.

6.8 Adicionalmente, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão, a Devedora se comprometeu a constituir, independentemente de aprovação dos titulares de CRI em assembleia geral, como condição precedente para o Segundo Desembolso, as seguintes garantias abaixo descritas:

- (i) Cessão Fiduciária Adicional: cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização de apartamento integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora ou por determinada(s) sociedade(s) do grupo econômico da Devedora indicadas no Anexo V da CCB ("Fiduciantes Adicionais" e "Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente", respectivamente), pagos a prazo pelos Adquirentes diretamente à respectiva Fiduciante Adicional, em montante suficiente para que a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura seja(m) cumprido(s), considerando o saldo devedor dos CRI após o Segundo Desembolso, sendo certo que os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente apresentados deverão observar os Critérios de Elegibilidade (abaixo descritos). A garantia será constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", conforme minuta constante no Anexo II do Contrato de Cessão, a ser celebrado oportunamente entre as Fiduciantes Adicionais e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora ("Contrato de Cessão Fiduciária Adicional" e "Cessão Fiduciária Adicional", respectivamente).
- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas Adicional: alienação fiduciária das quotas de emissão das Fiduciantes Adicionais cujos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente sejam objeto do Contrato de Cessão Fiduciária Adicional, de titularidade da Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas Adicional"), a ser constituída nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado oportunamente entre a Devedora, a Securitizadora, com a interveniência das respectivas Fiduciantes Adicionais ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Adicional" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária Adicional, os "Contratos de Garantia Adicionais").

6.8.1 Nos termos da CCB, a assinatura e o registro dos Contratos de Garantia Adicionais são Condições Precedentes para o Segundo Desembolso, sendo certo que após a constituição da Cessão Fiduciária Adicional, os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, passarão a integrar, automaticamente, a definição de "Créditos Cedidos Fiduciariamente".

6.8.2 A outorga das Garantias Adicionais está sujeita a realização prévia de auditoria jurídica e financeira das Fiduciantes Adicionais e dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, de forma satisfatória à

Securizadora, utilizando-se dos mesmos critérios utilizados para a auditoria das Fiduciantes Recebíveis e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

6.8.3 Todos os custos relacionados à formalização e registro dos Contratos de Garantia Adicionais, bem como da realização da auditoria jurídica e financeira, será atribuído, exclusivamente, à Devedora.

6.8.4. Declarações quanto as Garantias. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registros de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes, conforme o caso;
- (ii) com base no laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a Alienação Fiduciária de Imóveis poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor dos CRI, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (iii) a Devedora deverá observar a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e o Índice de Cobertura, bem como os procedimentos de reforço da Cessão Fiduciária, o que poderá ser suficiente para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da referida garantia, a Devedora esteja adimplente em relação a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e o Índice de Cobertura;
- (iii) com base no patrimônio líquido do capital social das Fiduciantes Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor dos CRI, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Quotas, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações do patrimônio e outros; e
- (iv) os prazos para o registro das Garantias estão previstos nos respectivos instrumentos de garantia, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros nos competentes cartórios e/ou Juntas Comerciais, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as Garantias.

CLÁUSULA SÉTIMA - RAZÕES DE GARANTIA

7.1 Razão de Garantia Alienação Fiduciária. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, em cada Data de Verificação, o (i) somatório do Valor do Imóvel par Fins de Leilão (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, apurado com base nos respectivos Laudos de Avaliação (abaixo definido); acrescido (ii) de eventual excedente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, apurado no Fundo de Reserva, deverá corresponder, a qualquer tempo, no mínimo, a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Alienação Fiduciária").

7.1.1 As Fiduciantes Imobiliárias se obrigam a contratar e disponibilizar à Emissora, anualmente, às suas expensas, laudo de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a ser elaborado por umas das seguintes empresas de avaliação: Engebanc Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.519.840/0001-19, ou Dexter Engenharia Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.566.711/0001-07 ("Empresas de Avaliação" e "Laudo de Avaliação", respectivamente). O Primeiro Laudo de Avaliação deverá ser apresentado à Securizadora em 28 de agosto de 2021 e os demais na mesma data dos anos subsequentes até a integral liquidação dos CRI.

7.2. Razão de Garantia Cessão Fiduciária. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, o somatório do saldo devedor dos Créditos Elegíveis, deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI (“Razão de Garantia Cessão Fiduciária”).

7.2.1 Para fins de apuração da Razão de Garantia Cessão Fiduciária, considera-se “Créditos Elegíveis”, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, descontado (i) desde a Data de Emissão da CCB até o 6^a (sexto) mês, inclusive, o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em aberto acima de 90 (noventa) dias; e (ii) a partir do 6^o (sexto) mês da Data de Emissão da CCB, exclusive, o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em aberto acima de 60 (sessenta) dias.

7.3 Índice de Cobertura. Adicionalmente, a partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, um dezoito avos (1/18) do somatório dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para os próximos 18 (dezoito) meses deverá ser igual ou superior a 1,3 vezes de um dezoito avos (1/18) do somatório das próximas 18 (dezoito) parcelas vincendas de pagamento dos CRI (“Índice de Cobertura”, em conjunto com a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, as “Razões de Garantia”).

7.3.1 Para o cálculo do Índice de Cobertura, o Agente de Espelhamento deverá disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, o fluxo futuro mensal de Créditos Cedidos Fiduciariamente para os próximos 18 (dezoito) meses. A Securitizadora deverá considerar para a referida apuração o valor total das próximas 18 (dezoito) parcelas dos CRI, sendo certo que em todos os 18 (dezoito) meses, apurados individualmente, também deverá ser respeitado o Índice de Cobertura.

7.4 Apuração das Razões de Garantia. Durante todo o prazo de vigência desta CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que em toda Data de Verificação, a Securitizadora realizará a apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado entre o 1^o (primeiro) e último dia do mês anterior, para fins de verificação das Razões de Garantia, com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários lhe disponibilizadas pelo Agente de Espelhamento.

7.4.1 Para tanto, até o dia 15 (quinze) de cada mês, o Agente de Espelhamento, nos termos do Contrato de Agente de Espelhamento, se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório contemplando o desempenho dos Créditos Cedidos Fiduciariamente do mês imediatamente anterior.

7.5 A cada Data de Verificação, após a comprovação pela Securitizadora do atendimento à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e do Índice de Cobertura, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas nos Documentos da Operação, os recursos excedentes ao cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês deverão ser transferidos, observada a cláusula 7.5.1 abaixo, para as contas correntes das Fiduciantes Recebíveis, listadas no Anexo III deste Termo de Securitização (“Contas Fiduciantes” e “Excedente”, respectivamente).

7.5.1 Em até 2 (dois) Dias Úteis contados de cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá informar à Devedora acerca da existência de Excedente, se houver, para que a Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de referida comunicação, lhe informe as contas correntes para as quais o Excedente deverá ser transferido, bem como os valores a serem direcionados à cada uma das contas indicadas. Caso a Devedora não se manifeste dentro do prazo acima estabelecido, a Securitizadora deverá direcionar a totalidade do Excedente apurado para a Conta de Livre Movimentação.

7.5.2 Adicionalmente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, após a comprovação pela Securitizadora do atendimento à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e do Índice de Cobertura, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado

decorrentes de frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas, deverão ser liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, em até 05 (cinco) Dias Úteis da Data de Verificação.

7.5.3 Após cada Data de Verificação, caso seja verificado que o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente seja superior ao valor mínimo da Razão de Garantia Alienação Fiduciária e, desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações (pecuniárias e não pecuniárias) decorrentes da CCB e dos CRI, a Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre qualquer dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, a seu exclusivo critério, sempre respeitando a manutenção da Razão de Garantia Alienação Fiduciária. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá enviar à Devedora o termo de liberação da respectiva alienação fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação.

7.6. Descumprida a Razão de Garantia Alienação Fiduciária, a qualquer tempo, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente pela Devedora, de forma compulsória, em montante suficiente para que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária seja restabelecida, com a consequente e proporcional amortização extraordinária dos CRI.

7.7. Se verificado o não atendimento, a qualquer tempo, da Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou do Índice de Cobertura, a Devedora terá a faculdade de, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Verificação, apresentar novos Contratos Imobiliários em montante suficiente para que a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura seja(m) restabelecido(s), sendo certo que os direitos creditórios decorrentes dos referidos novos contratos deverão observar os seguintes critérios, a serem validados pelo Agente de Espelhamento ("Critérios de Elegibilidade"), através da realização de auditoria jurídica e financeira, em percentual correspondente a 10% (dez por cento) dos novos Contratos Imobiliários apresentados, conforme seleção realizada pelo Agente de Espelhamento, a ser contratada às expensas da Devedora, mediante formalização de proposta comercial específica, à época da solicitação, para realização desse serviço:

- (i) decorrer da comercialização de apartamentos integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora, pelas Fiduciantes Recebíveis, Fiduciantes Imobiliárias e/ou pelas sociedades indicadas no Anexo VII da CCB, conforme documentação comprobatória a ser apresentada pelas fiduciantes;
- (ii) decorrer de Contratos Imobiliários devidamente formalizados e que contenham autorização expressa para a cessão fiduciária dos respectivos recebíveis; e
- (iii) (a) no período compreendido entre a data de emissão da CCB e o sexto mês contados da referida data, inclusive, não poderão ser devidos por adquirentes que possuam qualquer parcela em atraso por prazo superior a 90 (noventa) dias, conforme documentação comprobatória a ser apresentada pelas fiduciantes e (b) a partir do sétimo mês, inclusive, contados data de emissão da CCB, não poderão ser devidos por adquirentes que possuam qualquer parcela em atraso por prazo superior a 60 (sessenta) dias, conforme documentação comprobatória a ser apresentada pelas fiduciantes.

7.7.1 Caso qualquer dos critérios acima não seja comprovado, os novos contratos deverão ser submetidos à previa aprovação dos Titulares dos CRI, sendo certo que na hipótese de empreendimentos desenvolvidos por empresas distintas daquelas relacionadas na alínea (i) da cláusula acima, referida análise estará sujeita a apresentação de uma diligência jurídica da respectiva sociedade.

7.7.2 Superado o prazo estabelecido na Cláusula 7.7 acima sem que a Razão de Garantia Cessão

Fiduciária e/ou o Índice de Cobertura tenham sido restabelecidos, O CRI deverá ser amortizado extraordinariamente de forma compulsória em montante suficiente para que a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura seja(m) restabelecido(s), observado a Cláusula 8.1 abaixo.

CLÁUSULA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

8.1 Amortização Extraordinária Compulsória: Superado o prazo estabelecido na Cláusula 7.7 acima sem que a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou o Índice de Cobertura tenham sido restabelecidos, a CCB deverá ser amortizada extraordinariamente de forma compulsória (“Amortização Extraordinária Compulsória”) em montante suficiente para que a Razão de Garantia Cessão Fiduciária e/ou Índice de Cobertura seja(m) restabelecido(s).

8.2.1. Adicionalmente, será considerada uma hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória, o não atendimento, a qualquer tempo, da Razão de Garantia Alienação Fiduciária, a ser realizada em montante suficiente para que a Razão de Garantia Alienação Fiduciária seja restabelecida.

8.2 Na hipótese de não haver recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória, os valores devidos nos termos desta Cláusula serão arcados com os recursos do Fundo de Reserva.

8.3. Caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Reserva para os fins de Amortização Extraordinária Compulsória dos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá realizar a amortização por ela devida com recursos próprios, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de verificação da indisponibilidade de recursos.

8.4. Caso o saldo devedor da CCB venha a corresponder ao somatório dos recursos mantidos nos Fundos de Despesas e de Reserva, a Devedora utilizará os recursos existentes nos referidos fundos para a liquidação do saldo devedor da CCB.

8.5. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos:

- (i) vencimento antecipado da CCB;
- (ii) caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas Cláusulas acima;
- (iii) caso a Devedora resolva, a partir de 28 de janeiro de 2021, pagar antecipadamente, de forma parcial ou total, o saldo devedor dos Créditos Imobiliários acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão da CCB ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Valor de Pagamento Antecipado” e “Pagamento Antecipado Facultativo”, respectivamente).

8.5.1 A Partes concordam, desde já, que até o 24^a (vigésimo quarto) mês (inclusive), contados da data do Primeiro Desembolso, o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido de prêmio de 2% (dois por cento) (“Prêmio”).

8.5.2. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, pagar antecipadamente, de forma total, o Valor de Pagamento Antecipado, sem a incidência do Prêmio, caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado passem a afetar substancialmente, de maneira

adversa, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

8.6. A B3 deverá ser comunicada imediatamente na hipótese de declaração do vencimento antecipado.

8.7. Para realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial, indicando, no caso de liquidação parcial, o valor a ser amortizado; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo que deverá corresponder ao Valor de Pagamento Antecipado e, na hipótese do item (iii) da cláusula 8.6 acima acrescido do Prêmio; e (iii) a data de seu pagamento.

8.8. A Emissora deverá informar a B3, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário, sobre a realização de amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data do respectivo evento.

8.8.1 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente a sua dívida nos termos da presente Cláusula, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

8.8.2. Fica expressamente estabelecido que, em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

8.8.3. O Pagamento Antecipado Facultativo parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

8.10. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, nos termos do Anexo II da CCB, da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

8.11. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Pagamento Antecipado Facultativo dos CRI serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI, no caso de Amortização Extraordinária Compulsória parcial ou de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de Amortização Extraordinária Compulsória total ou de Pagamento Antecipado Facultativo total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os

fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

9.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM nº. 480/09, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo via VxInforma ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

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

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

9.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo que não estejam

expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM.

9.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

9.7. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou

possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou a Alienação Fiduciária de Imóveis, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

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

10.5. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á no último dia útil de dezembro de cada ano, a partir do mês de dezembro de 2020, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social as referidas demonstrações financeiras.

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

amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

10.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

10.9. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

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

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (b) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (c) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (d) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios;
- (f) Amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (g) Amortização extraordinária, se houver.

10.10.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas acima em seu vencimento, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações em mora.

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

10.12. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, devendo ser aplicados, a exclusivo critério desta, em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Financeiras"). As Aplicações Financeiras realizadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras pertencerão com exclusividade à Emissora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

10.11.1 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, em relação às Aplicações Financeiras, a Securitizadora e os titulares dos CRI não terão 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme consta no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Instrução CVM nº 583;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo IX;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para

tanto;

(f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com as Fiduciárias que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

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

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

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

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

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

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

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

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

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no

sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Instrução CVM nº 583/16;
- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para os Empreendimentos Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

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

11.6. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

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

11.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo mas não se limitando, a **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.595.680/0001-36.

11.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

11.9.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões, assembleias ou conferências telefônicas após a Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, que justificadamente demandem a

atuação do Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 11.4 acima, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho efetivamente dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pago em 5 (cinco) dias corridos 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) fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.9.2. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

11.9.3. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, conforme o caso, 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.

11.9.4. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

11.9.5. O ressarcimento a que se refere à Cláusula 11.9.2. acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.9.6. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

11.10. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita 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 IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

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

11.11. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.12. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois

terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

11.13. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.7 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.8 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.14. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉDIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.412.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL

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

13.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) por Titulares dos CRI de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer

seu direito frente à Devedora.

11.3.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

13.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.3 deverá ser realizada com no mínimo 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 primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, observado que a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.3 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97.

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

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

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

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

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

13.9.1. Na hipótese de não instalação da assembleia geral de titulares dos CRI, em primeira e segunda

convocação, por falta de quórum, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI e exigir o pagamento do que for devido.

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

13.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

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

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

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

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

13.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) realização de qualquer Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (xi) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

13.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

14.1.1. A remuneração definida no item 14.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas

para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) 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 da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais decorrentes do descumprimento de obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Espelhamento; e
- (j) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico

para a execução das Garantias; e

- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

14.5.1 Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

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

14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de

créditos, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de

janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

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

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

e-mail: mvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Tel.: 55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

São Paulo, SP - CEP 01452-000

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

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

Tel.: (11) 3030-7180

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos

endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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

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

Vencimento Final.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

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

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

- (i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate

antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

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

(t) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(u) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

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

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar a presente Emissão.

No âmbito da auditoria jurídica identificamos que **Eduardo Luiz Magalhães Guatimosim**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade nº M-1.215.190, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/ME sob o nº 567.198.686-91 (“Eduardo Guatimosim”), na qualidade de sócio da **Prefisan Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.127.225/0001-76 (“Prefisan Engenharia”), e **Maurílio Reis Bretas**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade nº M-3.553.518, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/ME sob o nº 603.863.986-15 (“Maurílio Bretas”), na qualidade de sócio da **Global Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.227.272/0001-12 (“Global Engenharia”), respondem por crimes contra a administração pública, em diversas Ações Cíveis Públicas e Ações Penais Públicas.

Conforme apurado no Relatório de Auditoria, até a presente data, Eduardo Guatimosim foi condenado em primeira instância em 02 (duas) Ações Penais Públicas por crime de fraude à licitação (art. 90 da Lei nº 8.666/93), em razão de irregularidades identificadas em licitações cometidas em Santana do Paraíso/MG e Palmas/TO.

Ressaltamos que Eduardo Guatimosim e Maurílio Bretas foram administradores da VIC Engenharia, EMB Engenharia e das Fiduciantes Imobiliárias, destituídos em 29 de maio de 2020, bem como acionistas da EMB Engenharia, sendo as ações transferidas em 10 de outubro de 2019, conforme demonstrado no Termo de Transferência de Ações. Ainda, salientamos que a Prefisan Engenharia é sócia minoritária das Fiduciantes Recebíveis.

(w) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização, existem ônus reais (hipotecas) com relação à determinadas unidades imobiliárias em favor de terceiros, conforme identificadas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão das referidas unidades em garantias, caso elas não sejam liberadas até a constituição em favor da Emissora.

(x) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: Na presente data, a garantia outorgada nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(y) Risco dos Fiadores Pessoas Físicas: parte dos Fiadores são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(z) Risco de distribuição parcial da Oferta: Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese dos CRI não serem

integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, consequentemente, os recursos da CCB a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

(aa) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na respectiva CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de condições precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(bb) Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído em valor muito abaixo do valor global dos CRI e a recomposição do Fundo de Reserva somente ocorrerá nas hipóteses específicas previstas na Cessão Fiduciária. Desta forma, caso seja necessária a utilização do Fundo de Reserva para pagamento de despesas e/ou amortização dos CRI, não é possível garantir que haverá recursos suficientes no Fundo de Reserva para a complementação de outros valores, caso necessário.

(cc) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Cedentes e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Garantia, Empreendimentos Alvo e Imóveis Alienados Fiduciariamente e aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das Fiduciárias Recebíveis.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization).

(dd) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Quotas: Não foi realizada avaliação por empresa

especializada das Quotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Aliações Fiduciárias de Quotas, o valor da alienação das quotas da VIC Engenharia será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

(ee) Risco relacionado à alienação fiduciária do Imóvel Dallas. Tendo em vista que a fiduciante Dallas, em garantia das obrigações previstas na *Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Garantia Hipotecária, que fazem Compax Importação, Exportação e Vendas S/A, como Outorgante Vendedora e Dallas Residences Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* (“Contrato de Aquisição Imóvel”), hipotecou em 1º grau, à COMPAX IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E VENDAS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.189.481/0001-28, o Imóvel Dallas, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, na hipótese de descumprimento do Contrato de Aquisição Imóvel, o imóvel poderá ser executado para pagamento do valor devido, de forma que a alienação fiduciária do Imóvel Dallas restará prejudicada;

(ff) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pelas Fiduciárias Recebíveis. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança pelas Fiduciárias Recebíveis, o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, conseqüentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI;

(gg) Riscos relativos aos documentos não apresentados na auditoria jurídica: Não foram enviadas até a Data de Emissão, as certidões negativas ambientais estaduais referentes aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, emitidas pelas agências ambientais estaduais, em nome da respectiva Fiduciária Imobiliária. Dessa forma, a pendência desses documentos não confere a segurança desejada com relação aos Empreendimentos Garantia no escopo da auditoria jurídica, o que pode impactar o investimento e as Garantias da Operação.

(hh) Risco decorrente da Constituição do Patrimônio de Afetação: Na forma prevista na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei 4.591/64”), quando da constituição de Patrimônio de Afetação, o terreno e as acessões dele decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, incluindo os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias, somente poderão ser objeto de garantia real em operação cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias. Deste modo, tendo em vista que os Empreendimentos Garantia contam com Patrimônio de Afetação, existe o risco de que o valor decorrente de eventual excussão das correspondentes cessões fiduciárias seja limitado ao montante dos recursos oriundos da CCB destinados aos empreendimentos em questão;

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

CLAUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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 dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

20.7. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- FORO

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 185ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 28 de agosto de 2020.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

CPF/ME: 308.200.418-07

Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Faria Estrada

CPF/ME: 045.294.047-81

Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira

CPF/ME: 369268408-81

Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva

CPF/ME: 381514668-20

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS

Nome: Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant

RG: MG-18.346-906

CPF/ME: 125.011.676-78

Nome: Rafael Soares de Oliveira Gomes

RG: MG-13.065.285

CPF/ME: 107.850.106-88

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de agosto de 2020			
SÉRIE	VICE01	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL			
1. EMISSOR								
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.								
CNPJ: 09.304.427/0001-58								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894								
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277								
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 202	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: VIC ENGENHARIA LTDA.								
CNPJ: 12.086.678/0001-18								
ENDEREÇO: Avenida Alvares Cabral, nº 1777								
COMPLEMENTO	Sala 1702	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30170-001	
4. GARANTIAS - Sem garantia real								
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.								
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 61500027-4								
DESCRIÇÃO: Emitida em 28 de agosto de 2020, por meio da qual o Emissor concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), cujos recursos serão destinados ao financiamento com fins habitacionais dos Empreendimentos Alvo.								
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: Conforme indicado no Anexo IV abaixo;								
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO								
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		21 de setembro de 2020.						
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		21 de agosto de 2025.						
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.						
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Taxa DI						
7.5 JUROS		7,00% a.a.						
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme descrito no Anexo II da CCB.						
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo, SP.						

6.8 ENCARGOS	<ul style="list-style-type: none">(i) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o Valor Nominal Unitário da CCB apurado na data do efetivo pagamento;(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e(iii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
--------------	--

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE
AGOSTO DE 2020

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 185ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 185ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/08/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00		
1	22/09/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/10/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	24/11/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	22/12/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	22/01/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/02/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/03/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	23/04/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	24/05/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/06/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/07/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	24/08/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	22/09/2021	R\$24.545.188,39	R\$981,81	1,8192%	Sim
14	22/10/2021	R\$24.087.805,20	R\$963,51	1,8634%	Sim
15	23/11/2021	R\$23.627.835,91	R\$945,11	1,9096%	Sim
16	22/12/2021	R\$23.165.265,88	R\$926,61	1,9577%	Sim
17	24/01/2022	R\$22.700.080,41	R\$908,00	2,0081%	Sim
18	22/02/2022	R\$22.232.264,72	R\$889,29	2,0609%	Sim
19	22/03/2022	R\$21.761.803,93	R\$870,47	2,1161%	Sim
20	25/04/2022	R\$21.288.683,08	R\$851,55	2,1741%	Sim
21	24/05/2022	R\$20.812.887,15	R\$832,52	2,2350%	Sim
22	22/06/2022	R\$20.334.400,99	R\$813,38	2,2990%	Sim
23	22/07/2022	R\$19.853.209,40	R\$794,13	2,3664%	Sim
24	23/08/2022	R\$19.369.297,08	R\$774,77	2,4375%	Sim
25	22/09/2022	R\$18.882.648,66	R\$755,31	2,5125%	Sim
26	24/10/2022	R\$18.393.248,65	R\$735,73	2,5918%	Sim
27	22/11/2022	R\$17.901.081,50	R\$716,04	2,6758%	Sim
28	22/12/2022	R\$17.406.131,57	R\$696,25	2,7649%	Sim
29	24/01/2023	R\$16.908.383,12	R\$676,34	2,8596%	Sim
30	23/02/2023	R\$16.407.820,33	R\$656,31	2,9604%	Sim
31	22/03/2023	R\$15.904.427,29	R\$636,18	3,0680%	Sim
32	25/04/2023	R\$15.398.187,98	R\$615,93	3,1830%	Sim

33	23/05/2023	R\$14.889.086,33	R\$595,56	3,3062%	Sim
34	22/06/2023	R\$14.377.106,14	R\$575,08	3,4386%	Sim
35	24/07/2023	R\$13.862.231,14	R\$554,49	3,5812%	Sim
36	22/08/2023	R\$6.672.222,48	R\$533,78	3,7352%	Sim
37	22/09/2023	R\$6.411.865,57	R\$512,95	3,9021%	Sim
38	24/10/2023	R\$6.150.036,57	R\$492,00	4,0835%	Sim
39	22/11/2023	R\$5.886.727,15	R\$470,94	4,2814%	Sim
40	22/12/2023	R\$5.621.928,93	R\$449,75	4,4982%	Sim
41	23/01/2024	R\$5.355.633,51	R\$428,45	4,7367%	Sim
42	22/02/2024	R\$5.087.832,42	R\$407,03	5,0004%	Sim
43	22/03/2024	R\$4.818.517,14	R\$385,48	5,2933%	Sim
44	23/04/2024	R\$4.547.679,11	R\$363,81	5,6208%	Sim
45	22/05/2024	R\$4.275.309,73	R\$342,02	5,9892%	Sim
46	24/06/2024	R\$4.001.400,33	R\$320,11	6,4068%	Sim
47	23/07/2024	R\$3.725.942,20	R\$298,08	6,8840%	Sim
48	22/08/2024	R\$3.448.926,60	R\$275,91	7,4348%	Sim
49	24/09/2024	R\$3.170.344,71	R\$253,63	8,0774%	Sim
50	22/10/2024	R\$2.890.187,67	R\$231,22	8,8368%	Sim
51	22/11/2024	R\$2.608.446,59	R\$208,68	9,7482%	Sim
52	24/12/2024	R\$2.325.112,50	R\$186,01	10,8622%	Sim
53	22/01/2025	R\$2.040.176,40	R\$163,21	12,2547%	Sim
54	24/02/2025	R\$1.753.629,23	R\$140,29	14,0452%	Sim
55	24/03/2025	R\$1.465.461,88	R\$117,24	16,4326%	Sim
56	23/04/2025	R\$1.175.665,19	R\$94,05	19,7751%	Sim
57	22/05/2025	R\$884.229,95	R\$70,74	24,7890%	Sim
58	24/06/2025	R\$591.146,89	R\$47,29	33,1456%	Sim
59	22/07/2025	R\$296.406,70	R\$23,71	49,8590%	Sim
60	22/08/2025	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020**

Tabela 1 - Fiduciantes Recebíveis e Empreendimentos Garantia

Empreendimento Imobiliário	Localização	Fiduciante / Sociedade Desenvolvedora	Conta Fiduciante
<i>“Gran Vic Tower Morumbi”</i>	Rua Frederico Guarinon, nº 473, CEP 05713-460, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 450.219, do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.	MASTER TOWER MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.704, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“ <u>CNPJ/ME</u> ”) sob o nº 30.857.523/0001-10 (“ <u>Master Tower Morumbi</u> ”);	Conta: 13002829-7 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033
<i>“Master Tower Paradiso”</i>	Lote nº 01, Quadra 18, Bairro Granja Verde, CEP: 32678128, Betim/MG, objeto da matrícula nº 153.889, do Serviço Registral Imobiliário de Betim/MG.	MASTER TOWER PARADISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.709, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.433.504/0001-63 (“ <u>Master Tower Paradiso</u> ”);	Conta: 13002770-8 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033
<i>“Master Tower Sevilha”</i>	Rua Britanite, nº 110, Bairro Borba Gato, CEP 34730-090, Sabará/MG, objeto da matrícula nº 29.319 do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará/MG.	MASTER TOWER SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.703, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.829.867/0001-12 (“ <u>Master Tower Sevilha</u> ”);	Conta: 13002765-0 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033
<i>“Master Tower Siena”</i>	Rua Maria Alvarenga Magalhães, nº 370, Bairro Central Park, CEP 33200-060, Vespasiano/MG, objeto da matrícula nº 17.575 do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.	MASTER TOWER SIENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.709, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.555.886/0001-06 (“ <u>Master Tower Siena</u> ”);	Conta: 13002771-5 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033
<i>“Master Tower Topázio”</i>	Rua Terena (antiga rua 05), nº 77, Bairro Industrial de Ibité, CEP 32415-178, Ibité/MG, objeto da matrícula nº 30.903 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibité/MG.	MASTER TOWER TOPÁZIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Lourdes, CEP 30170-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.343.750/0001-24 (“ <u>Master Tower Topázio</u> ”);	Conta: 13002769-8 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033
<i>“Villa Bella Lyon”</i>	Av. Barão de Macaúbas, nº 1.020, Bairro Industrial Americano, CEP 33054-010, Santa Luzia/MG, objeto da matrícula nº 34.966 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Luzia/MG.	VILLA BELLA LYON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.707, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.578.064/0001-44 (“ <u>Villa Bella Lyon</u> ”);	Conta: 13002764-3 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033

<p>“Villa Bella Nacional”</p>	<p>Rua Professora Filomena Jardim, nº 588, Bairro Nacional, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 154.135 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG.</p>	<p>VILLA BELLA NACIONAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Santo Agostinho, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.790.619/0001-87 (“<u>Villa Bella Nacional</u>”);</p>	<p>Conta: 13002773-9 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033</p>
<p>“Ville Park Madri”</p>	<p>Rua Serra da Boa Esperança, nº 540, Bairro Serra Dourada, CEP 33202-596, Vespasiano/MG, objeto da matrícula nº 31.375 do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.</p>	<p>VILLE PARK MADRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.710, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.997.166/0001-92 (“<u>Ville Park Madri</u>”);</p>	<p>Conta: 13002823-5 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033</p>
<p>“Ville Park Moinho das Águas (VP Torino)”</p>	<p>Avenida Josias Ferreira Sobrinho, nº 345, Jardim Maracanã, CEP 38041-040, Uberaba/MG, objeto da matrícula nº 62.135 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG;</p>	<p>VILLE PARK MOINHO DAS ÁGUAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.768.487/0001-24 (“<u>Ville Park Moinho</u>”);</p>	<p>Conta: 13002808-4 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033</p>
<p>“Ville Park Rubi”</p>	<p>localizado na Rua Gil Carvalho, s/n, Bairro Monte Carlo, CEP 33172-140, Santa Luzia/MG, objeto da matrícula nº 35.622, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais;</p>	<p>VILLE PARK RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.710, Lourdes, CEP 30170-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.939.591/0001-25 (“<u>Ville Park Rubi</u>”);</p>	<p>Conta: 13002814-9 Agência: 2048 Banco: Santander Número: 033</p>

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

Tabela 2 - Fiduciárias Adicionais e Empreendimentos Adicionais

#	Empreendimentos Adicionais	Fiduciárias Adicionais
1	“Dallas Residences”:	Dallas Residences Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
2	“Gran Vic Atenas”:	Gran Vic Atenas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
3	“Gran Vic Barcelona”:	Gran Vic Barcelona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
4	“Gran Vic Gama”:	Gran Vic Gama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
5	“Gran Vic Pequim”:	Gran Vic Pequim Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
6	“Gran Vic Sorocaba”:	Gran Vic Sorocaba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
7	“Granville Contagem”:	Granville Contagem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
8	“Vic Park Hungria”:	VIC RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.
9	“Vic Park Limeira”:	Vic Park Limeira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
10	“Vic Park Montreal”:	Vic Park Montreal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
11	“Villa Bella Dubai”:	Villa Bella Dubai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
12	“Villa Vic Bilbao”:	Villa Vic Bilbao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
13	“Villa Vic Verona”:	Villa Vic Votorantim Condomínio Verona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
14	“Villa Vic Vicenza”:	Villa Vic Votorantim Condomínio Vicenza Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
15	“Villa Vic Indaiatuba Condomínio Bruxelas”:	Villa Vic Indaiatuba Condomínio Bruxelas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
16	“Villa Vic Indaiatuba Condomínio Sicília”:	Villa Vic Indaiatuba Condomínio Sicília Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
17	“Ville Park Atlanta”:	Ville Park Atlanta Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
18	“Ville Park Toronto”:	Ville Park Toronto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

* Qualificação indicada no Anexo IV abaixo.

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Empreendimentos Alvo

#	Empreendimento	Localização	Sociedade Desenvolvedora	% Destinação
1	“Dallas Residences”:	Rua Bélgica, nº 05, Bairro Água Branca, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 12.252 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais;	DALLAS RESIDENCES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.706, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.443.038/0001-98;	3,33%
2	“Gran Vic Atenas”:	Rua F, nº 200, Lugar denominado Bitácula e Perobas, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 160.720 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais;	GRAN VIC ATENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.708, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.378.031/0001-30;	6,67%
3	“Gran Vic Barcelona”:	Gleba 01-A e Gleba 01-B, resultado da subdivisão da Gleba 01 (matrícula nº 120.870), situada no distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, objeto das matrículas nºs 149.687 e 149.688 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP;	GRAN VIC BARCELONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.707, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.257.001/0001-26;	3,33%
4	“Gran Vic Gama”:	Área Especial nº 08 - Setor Central Lado Leste, Gama/DF, objeto da matrícula nº 41.977 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal;	GRAN VIC GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.706, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.915.747/0001-29;	3,33%
5	“Gran Vic Pequim”:	Rua do Silêncio, nº 1100, Chacaras Contagem - 2ª Gleba, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 162.178, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais;	GRAN VIC PEQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.707, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.773.741/0001-6;	3,33%
6	“Gran Vic Sorocaba”:	Terreno, designado por “Gleba 1-A, desmembrado da	GRAN VIC SOROCABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.,	3,33%

		“Gleba 1”, situado no Bairro de Itinga, na cidade de Sorocaba/SP, objeto da matrícula 124.351 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP;	sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.707, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.256.940/0001-56;	
7	“Gran Vic Morumbi”:	Rua Frederico Guarinon, nº 473, Morumbi, São Paulo/SP, matrícula nº 450.219 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;	MASTER TOWER MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.704, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.857.523/0001-10;	6,67%
8	“Granville Contagem”:	Fazenda Colina - Gleba A, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 83.074 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais;	GRANVILLE CONTAGEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.704, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.824.559/0001-95;	3,33%
9	“Vic Park Hungria”:	Lote 43, 44 e 45 da quadra 03, na Rua Aporuna, Santa Cruz, objeto da matrícula nºs 102.174, 102.134, 515 todas do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;	VIC RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.426.127/0001-51;	3,33%
10	“Vic Park Limeira”:	Sítio Santa Fé, Estrada LIM-030, Bairro da Graminha, Limeira/SP, objeto da matrícula nº 22.418, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira, Estado de São Paulo;	VIC PARK LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.000.201/0001-73;	3,33%
11	“Vic Park Montreal”:	Rua Minas Gerais, nº 100, Fazenda Bom Jesus, Contagem/MG, objeto da matrícula nº 76.512, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais;	VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.704, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.124.449/0001-09;	6,67%
12	“Villa Bella Dubai”:	Rua Serra da Boa Esperança, s/n, Bairro Serra Dourada; Vespasiano/MG, objeto das matrículas nºs 33.198 a 33.200, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vespasiano, Estado de Minas Gerais;	VILLA BELLA DUBAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.226.082/0001-55;	6,67%
13	“Villa Vic Bilbão”:	Rua Dona Cecília Borges Pauluk, nº 70, Bairro Chica Ferreira, Uberaba/MG, objeto da matrícula nº 92.159, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais;	VILLA VIC BILBAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no	6,67%

			CNPJ/ME sob o nº 36.204.257/0001-02;	
14	“Villa Vic Verona”:	Lote nº 08 do loteamento Villa Bella Votorantim, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, no Jardim São Lucas, objeto da matrícula 27.845 do Cartório de Registro de Imóveis de Votorantim/SP;	VILLA VIC VOTORANTIM CONDOMINIO VERONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.704, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.090.151/0001-50;	6,67%
15	“Villa Vic Vicenza”:	Lote nº 10 do loteamento Villa Bella Votorantim, situado na cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, no Jardim São Lucas, objeto da matrícula 27.847 do Cartório de Registro de Imóveis de Votorantim/SP;	VILLA VIC VOTORANTIM CONDOMINIO VICENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.705, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.702.509/0001-96;	3,33%
16	“Villa Vic Indaiatuba Condominio Bruxelas”:	Uma gleba de terras designada como “Área 02-U-C”, desmembrada da gleba de terra designada como “Área 02-U”, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 125.696 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Indaiatuba/SP;	VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMINIO BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.707, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.982.803/0001-36;	6,67%
17	“Villa Vic Indaiatuba Condominio Sicília”:	Uma gleba de terras designada como “Área 02-U-C”, desmembrada da gleba de terra designada como “Área 02-U”, na cidade de Indaiatuba/SP, objeto da matrícula 125.696 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP;	VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMINIO SICILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.709, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.090.231/0001-06;	3,33%
18	“Ville Park Atlanta”:	Rua Vinte e Um, s/n, Bairro São Pedro, Esmeralda/MG, objeto das matrículas nºs 25.571 a 25.598, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas, Estado de Minas Gerais;	VILLE PARK ATLANTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.703, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.641.102/0001-42;	3,33%
19	“Ville Park Madri”:	Rua Serra da Boa Esperança, nº 540, Bairro Serra Dourada, Vespasiano/MG, objeto da matrícula nº 31.375, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vespasiano, Estado de Minas Gerais;	VILLE PARK MADRI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.710, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.997.166/0001-92;	10,00%
20	“Ville Park Rubi”:	Rua Gil Carvalho, s/n - Bairro Monte Carlo, Santa Luzia/MG, objeto da matrícula nº 35.622, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia, Estado de Minas Gerais;	VILLE PARK RUBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.703, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.939.591/0001-25;	3,33%

21	“Ville Park Toronto”:	Av. Ítalo Bernardes, nº 670, Fazenda da Lajinha, Ibité/MG, objeto da matrícula nº 4.932, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibité, Estado de Minas Gerais;	VILLE PARK TORONTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Alvares Cabral, nº 1.777, sala 1.703, Bairro Lourdes, CEP 30170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.610.642/0001-69;	3,33%
----	-----------------------	--	--	-------

Tabela 2 - Cronograma Indicativo

Empreendimento	Valor da Destinação de Recursos	2º Semestre 2020	1º Semestre 2021	2º Semestre 2021	1º Semestre 2022
Gran Vic Tower Morumbi	1.666.666,67	833.333,33	833.333,33		
Ville Park Rubi	833.333,33	833.333,33			
Ville Park Madri	2.500.000,00	1.250.000,00	1.250.000,00		
Dallas Residences	833.333,33				833.333,33
Gran Vic Atenas	1.666.666,67	555.555,56	555.555,56	555.555,56	
Villa Vic Bilbao	1.666.666,67		1.666.666,67		
Vic Park Montreal	1.666.666,67		1.666.666,67		
Villa Vic Verona (Votorantim)	1.666.666,67		833.333,33	833.333,33	
Villa Vic Vicenza (Votorantim)	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Vic Park Hungria (Aporuna)	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Granville Contagem	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Gran Vic Gama	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Gran Vic Pequim	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Ville Park Atlanta	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Villa Bella Dubai	1.666.666,67		833.333,33	833.333,33	
Ville Park Toronto	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Vic Park Limeira	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Villa Vic Indaiatuba Condominio Bruxelas	1.666.666,67		833.333,33	833.333,33	
Villa Vic Indaiatuba Condominio Sicília	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Gran Vic Barcelona	833.333,33			416.666,67	416.666,67
Gran Vic Sorocaba	833.333,33			416.666,67	416.666,67
TOTAL	25.000.000,00	3.472.222,22	8.472.222,22	7.638.888,89	5.416.666,67

ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE
AGOSTO DE 2020

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome: Rodrigo Faria Estrada
CPF/ME: 045.294.047-81
Cargo: Diretor

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

Declaração do Agente Fiduciário

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202), Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF/ME: 369268408-81
Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
CPF/ME: 381514668-20
Cargo: Procurador

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

Declaração da Instituição Custodiante

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 185ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 28 de agosto de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
CPF/ME: 369268408-81
Cargo: Procurador

Nome: Caroline Tsuchiya Silva
CPF/ME: 381514668-20
Cargo: Procurador

ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE
AGOSTO DE 2020

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 São Paulo/ Estado: São Paulo CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga Número do Documento de Identidade: RG nº 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 1ª Número da Série: 185ª Emissor: Habitasec Securitizadora S.A. Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil) Forma: Nominativa escritural
--

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

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

São Paulo, 28 de agosto de 2020.

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 185ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 28 DE AGOSTO DE 2020

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	HABITASEC	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,29 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC	16K0812783	31.250.000,00	31.250	IPCA + 829,00 %	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,00 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,00 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente	Coo brigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 2,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	






CRI	HABITASEC	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	18C0765173	6.165.795,84	5.952	INCC-DI + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2021	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC	18J0877849	9.373.048,31	9.048	INCC-DI + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2021	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	28/07/2020	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval,

												Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC	19L0906036	398.901.000,00	398.901	Não há	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo

CRI VIC - Termo de Securitização - v2.doc

Documento número #01c0f4cc-7e8b-4b29-a2d8-18d013a616b1

Assinaturas

-  Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Assinou como procurador
-  Caroline Tsuchiya Silva
Assinou como procurador
-  Marcos Ribeiro do Valle Neto
Assinou como parte
-  Rodrigo Faria Estrada
Assinou como parte
-  Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant
Assinou como testemunha
-  Rafael Soares de Oliveira Gomes
Assinou como testemunha

Log

- 28 ago 2020, 16:08:28 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 criou este documento número 01c0f4cc-7e8b-4b29-a2d8-18d013a616b1. Data limite para assinatura do documento: 26 de setembro de 2020 (00:48). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 ago 2020, 16:30:33 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: mt@vortx.com.br, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcio Lopes dos Santos Teixeira, CPF 369.268.408-81 e data de nascimento 18/01/1989.
- 28 ago 2020, 16:30:51 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: cx@vortx.com.br, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Caroline Tsuchiya Silva, CPF 381.514.668-20 e data de nascimento 16/11/1989.
- 28 ago 2020, 16:31:24 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: mrvalle@habitasec.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcos Ribeiro do Valle Neto, CPF 308.200.418-07 e data de nascimento 10/08/1982.

- 28 ago 2020, 16:31:40 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: roestrada@habitasec.com.br, para assinar como parte, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Faria Estrada, CPF 045.294.047-81 e data de nascimento 02/06/1974.
- 28 ago 2020, 17:35:11 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de agosto de 2020 (00:48).
- 28 ago 2020, 17:35:21 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 31 de agosto de 2020 (23:59).
- 28 ago 2020, 18:05:51 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: pedro.brant@vicengenharia.com.br, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant, CPF 125.011.676-78 e data de nascimento 11/08/1995.
- 28 ago 2020, 18:06:01 Operador com email pedro.brant@vicengenharia.com.br na Conta fb710b53-6c6f-4ff6-87da-92594958eeb8 adicionou à Lista de Assinatura: rafael.soares@vicengenharia.com.br, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; Data de Nascimento; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Soares de Oliveira Gomes, CPF 107.850.106-88 e data de nascimento 01/08/1991.
- 28 ago 2020, 18:12:35 Rafael Soares de Oliveira Gomes assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email rafael.soares@vicengenharia.com.br (via token). CPF informado: 107.850.106-88. IP: 200.233.180.13. Componente de assinatura versão 1.73.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 ago 2020, 18:29:46 Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email pedro.brant@vicengenharia.com.br (via token). CPF informado: 125.011.676-78. IP: 200.233.180.13. Componente de assinatura versão 1.73.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 ago 2020, 11:22:31 Caroline Tsuchiya Silva assinou como procurador. Pontos de autenticação: email cx@vortex.com.br (via token). CPF informado: 381.514.668-20. IP: 201.87.15.140. Componente de assinatura versão 1.74.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 ago 2020, 11:26:52 Marcio Lopes dos Santos Teixeira assinou como procurador. Pontos de autenticação: email mt@vortex.com.br (via token). CPF informado: 369.268.408-81. IP: 191.181.59.21. Componente de assinatura versão 1.74.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 ago 2020, 11:31:05 Marcos Ribeiro do Valle Neto assinou como parte. Pontos de autenticação: email mrvalle@habitasec.com.br (via token). CPF informado: 308.200.418-07. IP: 179.111.16.222. Componente de assinatura versão 1.74.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 ago 2020, 12:35:20 Rodrigo Faria Estrada assinou como parte. Pontos de autenticação: email roestrada@habitasec.com.br (via token). CPF informado: 045.294.047-81. IP: 177.58.237.18. Componente de assinatura versão 1.74.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 31 ago 2020, 12:35:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 01c0f4cc-7e8b-4b29-a2d8-18d013a616b1.

Hash do documento original (SHA256): bbfda41eab8fbb8f28d10f51195f6f18a0d4c9c23687702e22700c0db7e9c555

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 01c0f4cc-7e8b-4b29-a2d8-18d013a616b1, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.