

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



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

04 de junho de 2021

# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, 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 Resolução CVM nº 17/21:

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª 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 adotados 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> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	a alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs, 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> ”:	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 4727507, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), por meio da qual o Credor Original concedeu empréstimo à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, 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>Credor Original</u> ”:	<b>BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1.765, Andar 1, Conjunto 11, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.337.707/0001-00;

“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4. deste Termo de Securitização;
“ <u>Cessão Fiduciária Adicional</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. 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;
“ <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>Contas Arrecadadoras</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, as contas nas quais serão arrecadados os Créditos Cedidos Fiduciariamente de cada SPE, de titularidade da Securitizadora, indicadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Conta corrente nº 08522-0, agência 7307, do Banco Itaú Unibanco, 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;
“ <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 SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes;
“ <u>Contrato 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 SPEs;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> celebrado, nesta data, entre o Credor Original 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 Credor Original 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 SPEs, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de

	interveniente anuente;
“ <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 6.5 deste Termo;
“ <u>Créditos Elegíveis</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.8.1 deste Termo;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) acrescido de Atualização Monetária, 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 194ª Série da 1ª 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;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelo Credor Original, pela Devedora, pelos Fiduciantes e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	A <b>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS</b> , 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;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	Cada uma das datas constantes no cronograma de pagamentos no Anexo II deste Termo;
“ <u>Data de Apuração</u> ”:	Até o dia 20 de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	04 de junho de 2021;
“ <u>Data de Integralização</u> ”:	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;

“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	23 de junho de 2026;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>VIC Engenharia</u> ”:	A <b>VIC ENGENHARIA LTDA.</b> 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;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	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) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Espelhamento; (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI; e respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados;
“ <u>Emissora</u> ”:	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	194ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo IV deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimentos Garantia</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários listados no Anexo III deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimentos Adicionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural</i> , celebrado nesta data, pela Emissora e pela Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , 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;
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6. da CCB;
“ <u>Excedente</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiadores</u> ”:	Quando denominados em conjunto, <b>EMB ENGENHARIA S.A.</b> , 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, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300028984 (“EMB Engenharia”);

**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”); e

**ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO**, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº MG-2.328.234, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 520.006.996-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. **GISELE FERREIRA ALVIM TOLEDO**, brasileira, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade nº 12.843, expedida pelo CREA/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 617.598.726-87, ambos residentes e domiciliados na Rua São João Evangelista, nº 535, apt. 501, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.330-140 (“Alexandre Toledo”);

“ <u>Fiança</u> ”:	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;
“ <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 6.7. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas; a Cessão Fiduciária; 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>Índice de Cobertura</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>INPC</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>Investidores Profissionais</u> ”	significa a expressão definida no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	significa a expressão definida no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539;
“ <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;
“ <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\$ 45.000.000,00 (quarenta 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>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>Quotas</u> ”:	As quotas de emissão das SPEs, de titularidade da VIC Engenharia;
“ <u>Quotas Adicionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.5. deste Termo de Securitização;
“ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2. deste Termo de Securitização;
“ <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>Resolução CVM nº 17/21</u> ”:	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>SPEs</u> ”:	Quando denominadas em conjunto, a SPE Atenas, SPE Bruxelas, SPE Montreal e SPE Sicília;
“ <u>SPE Atenas</u> ”:	<b>GRAN VIC ATENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, à Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.708, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.378.031/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211322054;
“ <u>SPE Bruxelas</u> ”:	<b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, à Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.707, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita

no CNPJ/ME sob o nº 36.982.803/0001-36, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211672161

“SPE Montreal”

**VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, à Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.704, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.124.449/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211584318;

“SPE Sicília”:

**VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO SICÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, à Av. Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.709, Bairro Santo Agostinho, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.090.231/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31211803214;

“Termo de Securitização”:

O presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*;

“Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Valor da Emissão”:

O valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais);

“Valor Nominal Unitário”:

R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

“VxInforma”:

Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.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.vortex.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.

## 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 Credor Original, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 194ª 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\$ 45.000.000,00 (quarenta 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 VIII 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, 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) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;
- (f) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (g) 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 pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e 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\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

**2.9. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários:** Os recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI destinam-se exclusivamente a aquisição, construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais, descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização (“Empreendimentos Alvo”), conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IV deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”).

**2.9.1.** A comprovação da destinação dos recursos será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro (“Data(s) de Comprovação da Destinação dos Recursos”), por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo V da CCB (“Relatório(s) de Destinação de Recursos”), descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, conforme o Cronograma Indicativo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis ou qualquer outro documento que o Agente Fiduciário julgar necessário para comprovação da correta destinação dos recursos (“Documentos Comprobatórios”) e cópia do cronograma físico e financeiro das obras dos Empreendimentos Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**2.9.2.** Os recursos destinados aos Empreendimentos Alvo serão utilizados diretamente pela Devedora ou pelas respectivas sociedades de propósito específico desenvolvedoras dos Empreendimentos Alvo, que poderão receber tais recursos por qualquer meio que esteja de acordo com o regulamento contábil e seja reconhecido pela CVM, para que tais sociedades realizem o pagamento dos referidos custos relacionados à aquisição, construção e desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Alvo.

**2.9.3.** As Partes acordam que durante a vigência dos CRI, poderão ser incluídos novos Empreendimentos Alvo, com a expressa anuência dos Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização, em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, hipótese na qual as Partes se comprometem a aditar a CCB, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização para indicar os novos Empreendimentos Alvo e ajustar o Cronograma Indicativo.

**2.9.4.** Na hipótese da Devedora não utilizar os recursos concedidos em razão da emissão da CCB exclusivamente conforme a destinação prevista na cláusula 2.1 acima, ou caso, a critério do Credor Original,

da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a documentação apresentada pela Devedora não comprove tal destinação, a Devedora responderá por todos os tributos e encargos, inclusive moratórios, que vierem incidir sobre o crédito objeto da CCB, especialmente, mas não se limitando, ao IOF, devidamente corrigido e acrescido dos encargos incidentes, que deverá ser pago pela Devedora ao Credor e/ou à Securitizadora conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de solicitação por escrito do Credor e/ou da Securitizadora nesse sentido, conforme o caso.

**2.9.5.** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor Original e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, sem prejuízo do direito de contestação dos valores pela Devedora, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos caso (i) a utilização do Valor de Cessão líquido não seja destinada à aquisição e/ou ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos deste Termo de Securitização; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Alvo não se enquadram, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor, ou pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor Original ou pela Securitizadora, conforme o caso.

**2.9.6.** Sem prejuízo do disposto nas cláusulas acima, a Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI, da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos os 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 dos titulares de CRI, a Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

**2.9.7.** A Devedora, desde já autoriza o Credor, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB, até o esgotamento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**2.9.8.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista na cláusula 2.1. acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**2.9.9.** Considerando que determinados Empreendimentos Alvo foram e serão objeto de destinação de recursos no âmbito da 185ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitase Securitizadora S.A. (CNPJ/ME 09.304.427/0001-58) (“CRI Anterior”), nos montantes indicados no Anexo V

deste Termo de Securitização, e que tais recursos são insuficientes para conclusão das obras dos empreendimentos, as Partes declaram que o financiamento imobiliário tem como objetivo captar recursos complementares ao desenvolvimento dos referidos Empreendimentos Alvo, levando-se em conta, para sua definição, o montante de recursos até o momento despendido, a destinação de recursos programada do CRI Anterior, o custo global das obras e o andamento dos cronogramas físicos financeiros.

**2.9.10.** O Agente Fiduciário verificará a destinação dos recursos deste CRI e do CRI Anterior de forma apartada, vedada a apresentação pela Devedora dos mesmos comprovantes de pagamento, contratos, notas fiscais, dentre outros documentos necessários a comprovação da destinação de recursos, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

### 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:** 1ª;
- (b) **Série:** 194ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 45.000 (quarenta e cinco mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 45.000.000,00 (quarenta 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) **Atualização Monetária:** o valor dos Créditos Imobiliários será atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA”);
- (g) **Juros Remuneratórios:** taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano, calculados com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, sobre o saldo devedor atualizado, a partir data da primeira integralização dos CRI, até a data da efetiva liquidação dos CRI;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observado prazo de carência e as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) **Data de Emissão:** 04 de junho de 2021;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

(n) **Prazo de vencimento:** 1.845 (um mil, oitocentos e quarenta e cinco) dias, contados da Data da Emissão da CCB, vencendo-se, portanto, em 23 de junho de 2026;

(o) **Garantias:** a presente emissão conta com Aval, Fiança, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;

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

(q) **Carência:** 12 (doze) meses contados da Data da Emissão para a amortização do Valor Nominal Unitário;

(r) **Forma:** nominativa e escritural.

**3.2. Aprovação societária da Emissora:** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o §3º 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 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. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.4. 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, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de

dados da ANBIMA.

**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 3.6.2. 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 nº 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 3.6.2. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.8.4.** O prazo de colocação dos CRI será 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.



**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, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 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 nº 476. Após o Período de Restrição, e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.9.1.** 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 e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora (na qualidade de Securitizadora e responsável pela distribuição dos CRI), 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 primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, desde a Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.2.1.** O atendimento integral das Condições Precedentes deverá ocorrer até dezembro de 2021. Decorrido o prazo estabelecido sem que tenha sido comprovado à Securitizadora o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, a Securitizadora poderá optar pela colocação parcial dos CRI, com valores correspondente ao Primeiro Desembolso ou Segundo Desembolso, conforme o caso.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular 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. Atualização Monetária:** O Valor de Cessão ou o saldo devedor do Valor de Cessão será atualizado pela variação positiva do IPCA, aplicado mensalmente, a partir da data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

$$VNa = VNb \times C,$$

onde:

**VNa:** Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNb:** Valor Nominal Unitário, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento e

**C** = fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^N \left\{ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo, conforme abaixo definido. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

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

**dup** = número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo *dup* um número inteiro”.

**dut** = número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro.

Observado que:

- O fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{DP}{DT}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Valor da Emissão.
- Na hipótese de não divulgação do NI<sub>k</sub> até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo II desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

**5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:** Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, com taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano, calculados com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, sobre o saldo devedor atualizado, a partir da data da primeira integralização dos CRI, até a data da efetiva liquidação dos CRI (“Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), de acordo com a seguinte fórmula:

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

**J** = valor unitário dos juros calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNa** = conforme acima definido;

**Fator de Juros** = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

**i** = 8,0000 (oito inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = conforme definido acima.

**5.3. Substituição do IPCA.** Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA, a Devedora concorda que a Securitizadora utilize, para apuração dos valores devidos em razão do CRI, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (“INPC”) ou outro índice equivalente. O IPCA passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização a partir de sua data de publicação.

**5.4. Amortização Programada.** Sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Compulsória previstas na Cláusula 8.1 abaixo, a amortização do Valor Nominal Unitário será realizada em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais consecutivas, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, conforme cronograma indicado no Anexo II deste Termo (“Amortização Programada”), a ser calculada por meio da seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TAI$$

onde:

**AM<sub>i</sub>** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = Conforme definido anteriormente;

**TA<sub>i</sub>** = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

**5.5. 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.

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

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

## **CLÁUSULA SEXTA - 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.

**6.3 Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária das quotas de emissão das SPEs, de titularidade da Vitoria 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 Fiduciária:** Adicionalmente, será constituída, em favor da Emissora, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade das SPEs, 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 SPE 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.

**6.4.1.** Os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão arrecadados nas Contas Arrecadoras e serão transferidas diariamente à Conta do Patrimônio Separado, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.4.2.** A Devedora declara que os Contratos Imobiliários não contêm qualquer vedação à cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

**6.4.3.** A Devedora obriga-se a promover e comprovar à Securitizadora a notificação válida dos Adquirentes das unidades dos Empreendimentos Garantia, que será realizada por meio da inclusão de tarja a respeito da Cessão Fiduciária no boleto de cobrança, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária.

**6.5. Garantias Adicionais.** Adicionalmente, (i) como condição precedente para o Segundo Desembolso e Terceiro Desembolso; e/ou (ii) caso verificado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia e/ou o Índice de Cobertura (conforme definidos na CCB) a Devedora e/ou suas subsidiárias, conforme o caso, obrigam-se a constituir (a) a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora ou por determinada(s) sociedade(s) do grupo econômico da Devedora, indicados no Anexo IX da CCB.

(“Empreendimentos Adicionais”), pagos a prazo pelos Adquirentes diretamente à sociedade de propósito específico desenvolvedora do Empreendimento Adicional (“Sociedades Adicionais”, “Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária Adicional”, respectivamente), em montante suficiente para o atendimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do Índice de Cobertura (conforme definidos na CCB); bem como a (b) alienação fiduciária das quotas da respectiva Sociedade Adicional, de titularidade da Devedora (“Quotas Adicionais” e “Alienação Fiduciária de Quotas Adicional”, respectivamente), desde que as novas garantias sejam aceitas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral convocada para esse fim.

**6.5.1.** A Cessão Fiduciária Adicional e a Alienação Fiduciária de Quotas Adicional serão formalizadas por meio de aditamentos aos Contratos de Garantia, substancialmente nos termos previstos no anexo dos Contratos de Garantia, sendo certo que após a assinatura dos respectivos aditamentos os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente e as Quotas Adicionais passarão a integrar, automaticamente, a definição de “Créditos Cedidos Fiduciariamente” e “Quotas”, respectivamente.

**6.5.2.** Quando da verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do Índice de Cobertura, a Devedora terá o prazo de 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Verificação para apresentar os Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente, devidamente validados pelo Agente de Espelhamento, e as Quotas Adicionais, bem como formalizar os respectivos aditamentos.

**6.5.3.** A análise dos Créditos Adicionais Cedidos Fiduciariamente de titularidade das Sociedades Adicionais será realizada pelo Agente de Espelhamento) através da realização de auditoria jurídica e financeira, a ser contratada às expensas da Devedora, nos valores e condições previstos no Contrato de Espelhamento e em proposta de serviços acordada em 14 de abril de 2021 entre a Devedora e o Agente de Espelhamento, em percentual correspondente a 10% (dez por cento) dos novos Contratos Imobiliários apresentados, cuja seleção se dará a critério do Agente de Espelhamento.

**6.5.4.** A análise das Quotas Adicionais estará sujeita a apresentação de diligência jurídica da respectiva sociedade, a ser oportunamente contratada pela Securitizadora, às expensas da Devedora.

**6.5.5.** Os aditamentos aos Contratos de Garantia, conforme mencionados na Cláusula 6.5.1 acima, deverão ser registrados nos Registros de Títulos de Documentos competentes e as alterações dos contratos sociais das Sociedades Adicionais, para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas Adicional, deverão ser arquivados na Junta Comercial competente, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos documentos. A Devedora obriga-se a realizar os respectivos protocolos em até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva formalização, bem como a encaminhar 01 (uma) via digital dos documentos devidamente registrados à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Agente de Espelhamento, em até 05 (cinco) Dias Úteis do referido registro.

**6.6.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do Valor da Emissão, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no montante equivalente a R\$ 151.757,60 (cento e cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e três centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas” e “Fundo de Despesas”, respectivamente), cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado.

**6.6.1** Caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto pela Devedora prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização; e (ii) caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, com recursos transferidos pela Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação para tanto, sob pena de Evento de Vencimento Antecipado.

**6.6.2** Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em Investimentos Permitidos.

**6.6.3** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, acrescidos dos Investimentos Permitidos, conforme aplicável, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**6.7. Fundo de Reserva.** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do Valor da Emissão na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de reserva, no montante de R\$ 202.244,70 (duzentos e dois mil duzentos e quarenta e quatro reais e setenta centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Reserva" e "Fundo de Reserva", respectivamente), equivalente a 02 (duas) parcelas vincendas de Juros Remuneratórios considerando para fins de cálculo da parcela mensal o valor a liberar do Primeiro Desembolso. O Fundo de Reserva deverá sempre manter o equivalente a 2 (duas) parcelas vincendas de Juros Remuneratórios dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva").

**6.7.1.** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**6.7.2.** Caso o Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo, abaixo do Valor Mínimo Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; e (ii) caso a retenção acima prevista não seja suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos transferidos pela Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de Evento de Vencimento Antecipado.

**6.7.3.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## CLÁUSULA SÉTIMA - RAZÕES DE GARANTIA

**7.1 Índice de Cobertura.** A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a razão entre (i) o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, arrecadados na Conta do Patrimônio Separado e na Contas Arrecadoras, conforme aplicável, entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior ("Mês de Apuração") e excluídos os créditos amortizados antecipadamente; e (ii) um doze avos (1/12) do somatório do valor das parcelas Amortização Programada e Juros Remuneratórios para os próximos 12 (doze) meses, deverá ser igual ou superior a 110% (cento e dez por cento) ("Índice de Cobertura").

**7.1.1.** Para o cálculo do Índice de Cobertura, o Agente de Espelhamento deverá disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, com cópia ao Agente Fiduciário, o valor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta do Patrimônio Separado e na Contas Arrecadoras, conforme aplicável, no Mês de Apuração, excluídos os créditos amortizados antecipadamente.

**7.2. Razão Mínima de Garantia.** Adicionalmente, a partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a Devedora se obriga a assegurar que a razão entre: (a) o saldo devedor dos Créditos Elegíveis ajustado a valor futuro pela taxa prevista nos Contratos Imobiliários, qual seja, (i) até o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 2% a.a. (dois por cento); e (ii) após o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido

de taxa de 1% (um por cento) a.m., e a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios; e o (b) saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios até a data da apuração, corresponda (i) a partir da Data de Emissão até o 6º (sexto) mês (inclusive) a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento); e (ii) a partir do 7º (sétimo) mês (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI a, no mínimo, 170% (cento e setenta por cento) (“Razão Mínima de Garantia”).

7.2.1 Para fins de apuração da Razão Mínima de Garantia, considera-se “Créditos Elegíveis”, os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários devidamente formalizados e que contenham autorização expressa para a cessão fiduciária dos respectivos recebíveis, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em atraso por prazo superior de 90 (noventa) dias.

7.2.2 A Devedora se obriga a comunicar à Securitizadora o registro do Habite-se, ou de documento equivalente, na matrícula dos Empreendimentos Garantia, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do referido registro, para fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia.

7.3. Apuração das Razão de Garantia. Durante todo o prazo de vigência dos CRI e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, até o dia 20 de cada mês (“Data de Apuração”), a Securitizadora realizará a apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação da Razão Mínima de Garantia e/ou do Índice de Cobertura, com base nas informações relacionadas ao espelhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente lhe disponibilizadas pelo Agente de Espelhamento.

7.3.1 Para tanto, no dia 15 (quinze) de cada mês, a **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 42, bairro Vila Olímpia, e escritório na mesma cidade, 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, agente de espelhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente contratado para a Operação de Securitização (“Agente de Espelhamento”), nos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Agente Espelhamento”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente de Espelhamento, com interveniência da Devedora e das SPEs (“Contrato de Espelhamento”), se obriga a apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório contemplando o desempenho dos Créditos Cedidos Fiduciariamente no Mês de Apuração.

7.4. A cada Data de Apuração, após a comprovação pela Securitizadora do atendimento da Razão Mínima de Garantia e do Índice de Cobertura, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas na CCB e nos demais Documentos da Operação, os recursos excedentes ao cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês deverão ser transferidos da Devedora na Conta de Livre Movimentação (“Excedente”).

7.5. Caso, nas Datas de Apuração, não seja verificado o atendimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do Índice de Cobertura, a Emitente terá a faculdade de (i) amortizar extraordinariamente a CCB, com os recursos arrecadados nas Contas Arrecadoras e na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso observado a Ordem de Pagamentos, em montante suficiente para que a Razão Mínima de Garantia e/ou o Índice de Cobertura sejam restabelecidas; ou (ii) em até 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Verificação, constituir as Garantias Adicionais, em favor da Securitizadora, nos termos da Cláusula 6.5. acima.

## CLÁUSULA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

**8.1 Amortização Extraordinária Compulsória:** Os CRI deverão ser amortizados extraordinariamente de forma compulsória, com os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadoras, conforme aplicável, observada a Ordem de Pagamentos, caso a Razão Mínima de Garantia e/ou o Índice de Cobertura não tenham sido restabelecidos em até 60 (sessenta) dias contados da respectiva Data de Apuração (“Amortização Extraordinária Compulsória”), em montante suficiente para que a Razão Mínima de Garantia e/ou o Índice de Cobertura sejam restabelecidas.

**8.1.1.** Caso o saldo devedor dos CRI venha a corresponder ao somatório dos recursos mantidos no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora que utilize os recursos existentes nos referidos fundos para a liquidação do saldo devedor dos CRI.

**8.2. 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 realize, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contados a partir da Data de Emissão, (i) o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo”); ou (ii) realize amortização antecipada parcial facultativa, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor da Emissão (“Amortização Antecipada Facultativa”), pagando o saldo do Valor Nominal Unitário do CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Valor do Pagamento Antecipado”), acrescido de prêmio de 2% (dois por cento) sobre o valor antecipado (“Prêmio”).

**8.2.1.** Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo, a Emitente deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto da antecipação que deverá corresponder ao Valor do Pagamento Antecipado, acrescido do Prêmio; (iii) a data de seu pagamento. A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser sempre igual a uma data indicada no cronograma de pagamentos constante do Anexo II a esta CCB.

**8.2.2.** 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.

**8.2.3.** 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.

**8.2.4.** Fica expressamente estabelecido que, em caso de Amortização Antecipada Facultativa parcial, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do pagamento da Amortização Antecipada Facultativa parcial anterior e a data do próximo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa.

**8.2.5.** A Amortização Antecipada Facultativa parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).



**8.2.6.** Adicionalmente, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, pagar antecipadamente, de forma total, o Valor do Pagamento Antecipado, sem a incidência do Prêmio, caso quaisquer tributos ou encargos que venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado passem a afetar substancialmente, de maneira adversa, o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

**8.2.7.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória parcial, 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, tabela vigente.

**8.2.8.** Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na CCB, da Amortização Extraordinária Compulsória ou da Amortização Antecipada Facultativa parcial, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

**8.3. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou a Amortização Antecipada Facultativa parcial serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário do CRI, no caso de Amortização Extraordinária Compulsória parcial, pelo Valor Nominal Unitário, no caso de Amortização Extraordinária Compulsória total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*.

## 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 15º (décimo 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 Credor Original 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 (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 comunidade dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (xi) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 5 (dias) Dias Úteis após o término do prazo legal de divulgação, ou (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes.

**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 Resolução CVM nº 17/2014, 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, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) 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.

**9.8. Obrigações Adicionais da Emissora:** A Emissora se obriga a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever do sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento; e
- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para a realização de modo parcial ou exclusivamente digital de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

#### **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 se 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 2021, 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 das 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 dos 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) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios;

- (e) Amortização Programada do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (f) Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (g) Amortização extraordinária, se houver; e
- (h) Liberação do valor excedente à Devedora, conforme cláusula 7.4 acima.

**10.10.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para o 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, 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. ("Investimentos Permitidos") sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, 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 resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

**10.12.1.** Os Investimentos Permitidos 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 dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Emissora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

## **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 Resolução CVM nº 17/21, 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 Resolução CVM 17/21;
- (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 Resolução CVM 17/21, 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 impeçam 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 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 conjunta com a 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 à realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (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 art. 15 da Resolução CVM nº 17/2021;
- (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 emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com



verificação da referida destinação de recursos; e

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

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

**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, (i) parcela única de implantação de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga 05 (cinco) Dias Úteis a contar da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso a operação seja desmontada, as primeiras parcelas do item (i) e (ii) acima serão cobradas à título de “Abort Fee”.

**11.4.1.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 01/21 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.

**11.4.2.** 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.

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

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

**11.4.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirá 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.

**11.4.6.** Adicionalmente, 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; 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; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

**11.4.7.0** ressarcimento a que se refere à Cláusula 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.

**11.4.8.0** 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, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, 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.

**11.4.9.0** 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.

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

**11.5. 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.

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

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, 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.

**11.7. 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.

**11.8. 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.

**11.9. 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.

**11.10. 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.

**11.11. 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.

**11.12. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 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.

**11.13. 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.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA 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 12.4.12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediatamente 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, o 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 das 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 convocações, 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 previsto 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 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 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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 destas 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, cabe ao agente fiduciário convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

**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 pelo fato gerador do tributo.

**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 Credor Original 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 Credor Original ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

**14.5.1** Será devida, pelo Credor Original 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 IPCA.

**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 de 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 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 de dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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 adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos 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, 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 acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou 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 investimentos 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 VIII 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

CEP 01451-902, São Paulo - SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Gerência de BackOffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

*Para o Agente Fiduciário*

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira / Caroline Tsuchiya

e-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto: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 Vortex 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 ao 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 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, 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 à Devedora, às SPEs, aos Fiadores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização da auditoria jurídica completa, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, 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.

Nos termos de relatório de auditoria, elaborado em 14 setembro de 2020 ("Relatório de Auditoria de setembro de 2020"), foi identificado 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 de setembro de 2020, **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 e da EMB Engenharia, 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 do Livro de Registro de Ações da Devedora. Ainda, salientamos que a Prefisan Engenharia é sócia minoritária das SPE Sicília e da SPE Bruxelas.

(w) 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.

(x) 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, conseqüentemente, os recursos da CCB a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção.

(y) 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 implementação 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,

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.

**(z) 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.

**(aa) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.** O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Garantidos, 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 SPEs.

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 as 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 adotadas pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization).

**(bb) 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 Alienações 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.

**(cc) Riscos relacionados à administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente:** administração e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão realizadas pelas SPEs. Existe

possibilidade de falha no processo de administração e cobrança pelas SPEs, 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;

**(dd) 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.

**(ee) Risco decorrente da Constituição do Patrimônio de Afetação:** Na forma prevista na Lei 4.591 de 1º 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 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;

**(ff) 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 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, 04 de junho de 2021.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 04 de junho de 2021.)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

---

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: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

---

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
CPF/ME: 409.470.118-46  
Cargo: Procurador

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant  
RG: MG-18.346-906  
CPF/ME: 125.011.676-78

---

Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
RG: 27.397.167-0  
CPF/ME: 164.918.578-24

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant, Gilton Rodrigues Miranda, Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8B99-7B61-6D75-FB39.

**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE**  
**JUNHO DE 2021**

*Características dos Créditos Imobiliários*

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				São Paulo, 04 de junho de 2021			
SÉRIE	VICE02	NÚMERO	01	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, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	9º andar, conjunto 92	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
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 - Aval							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.							
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 4727507 (“CCB”), em 04 de junho de 2021, por meio da qual a <b>BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.337.707/0001-00, concedeu um empréstimo à Devedora da CCB no valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).							
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: Conforme indicados no Anexo II deste Escritura de Emissão de CCI.							
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		20 de julho de 2021.					
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL		22 de junho de 2026.					
6.3. VALOR PRINCIPAL		R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.					
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		O valor dos Créditos Imobiliários será atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA.					
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS		8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.					
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo III abaixo.					
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo, SP.					
6.8. ENCARGOS		(i) Juros Remuneratórios conforme pactuado na CCB.					

	incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB apurado na data do efetivo pagamento; (ii) juros simples 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 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE**  
**JUNHO**

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

<b>Período:</b>	<b>Data de Vencimento do CRI</b>	<b>Valor da ª Série</b>	<b>Preço Unitário (P.U.) (VNa) - ª Série</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	04/06/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00		
1	21/07/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	23/08/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	21/09/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/10/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/11/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	21/12/2021	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	21/01/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/02/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	22/03/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/04/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	23/05/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	21/06/2022	R\$45.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/07/2022	R\$44.210.606,25	R\$982,46	1,7542%	Sim
14	23/08/2022	R\$43.429.485,92	R\$965,10	1,7668%	Sim
15	21/09/2022	R\$42.602.807,15	R\$946,73	1,9035%	Sim
16	21/10/2022	R\$41.784.156,22	R\$928,54	1,9216%	Sim
17	22/11/2022	R\$40.947.396,99	R\$909,94	2,0026%	Sim
18	21/12/2022	R\$40.118.095,10	R\$891,51	2,0253%	Sim
19	23/01/2023	R\$39.308.126,86	R\$873,51	2,0190%	Sim
20	23/02/2023	R\$38.468.277,85	R\$854,85	2,1366%	Sim
21	21/03/2023	R\$37.587.569,96	R\$835,28	2,2894%	Sim
22	24/04/2023	R\$36.748.205,74	R\$816,63	2,2331%	Sim
23	23/05/2023	R\$35.880.592,70	R\$797,35	2,3610%	Sim
24	21/06/2023	R\$35.007.664,05	R\$777,95	2,4329%	Sim
25	21/07/2023	R\$34.150.907,54	R\$758,91	2,4473%	Sim
26	22/08/2023	R\$33.288.375,26	R\$739,74	2,5256%	Sim
27	21/09/2023	R\$32.409.794,99	R\$720,22	2,6393%	Sim
28	23/10/2023	R\$31.525.561,91	R\$700,57	2,7283%	Sim
29	21/11/2023	R\$30.616.265,80	R\$680,36	2,8843%	Sim
30	21/12/2023	R\$29.729.904,93	R\$660,66	2,8951%	Sim
31	23/01/2024	R\$28.828.429,35	R\$640,63	3,0322%	Sim
32	21/02/2024	R\$27.903.437,31	R\$620,08	3,2086%	Sim
33	21/03/2024	R\$26.990.210,19	R\$599,78	3,2728%	Sim
34	23/04/2024	R\$26.079.404,47	R\$579,54	3,3746%	Sim
35	21/05/2024	R\$25.138.414,52	R\$558,63	3,6082%	Sim
36	21/06/2024	R\$24.215.125,03	R\$538,11	3,6728%	Sim
37	23/07/2024	R\$23.285.611,24	R\$517,46	3,8386%	Sim
38	21/08/2024	R\$22.342.672,88	R\$496,50	4,0494%	Sim



39	23/09/2024	R\$21.407.406,58	R\$475,72	4,1860%	Sim
40	22/10/2024	R\$20.452.383,80	R\$454,50	4,4612%	Sim
41	21/11/2024	R\$19.491.216,38	R\$433,14	4,6995%	Sim
42	23/12/2024	R\$18.529.856,62	R\$411,77	4,9323%	Sim
43	21/01/2025	R\$17.544.932,18	R\$389,89	5,3153%	Sim
44	21/02/2025	R\$16.575.846,85	R\$368,35	5,5234%	Sim
45	21/03/2025	R\$15.574.460,12	R\$346,10	6,0412%	Sim
46	23/04/2025	R\$14.581.907,98	R\$324,04	6,3729%	Sim
47	21/05/2025	R\$13.574.008,51	R\$301,64	6,9120%	Sim
48	23/06/2025	R\$12.572.758,24	R\$279,39	7,3762%	Sim
49	22/07/2025	R\$11.560.893,07	R\$256,91	8,0481%	Sim
50	21/08/2025	R\$10.546.071,49	R\$234,36	8,7781%	Sim
51	23/09/2025	R\$9.527.651,54	R\$211,73	9,6569%	Sim
52	21/10/2025	R\$8.493.266,03	R\$188,74	10,8567%	Sim
53	21/11/2025	R\$7.460.375,95	R\$165,79	12,1613%	Sim
54	23/12/2025	R\$6.417.910,98	R\$142,62	13,9734%	Sim
55	21/01/2026	R\$5.362.501,24	R\$119,17	16,4448%	Sim
56	23/02/2026	R\$4.304.245,06	R\$95,65	19,7344%	Sim
57	23/03/2026	R\$3.237.857,24	R\$71,95	24,7753%	Sim
58	22/04/2026	R\$2.164.935,98	R\$48,11	33,1368%	Sim
59	21/05/2026	R\$1.085.441,24	R\$24,12	49,8627%	Sim
60	23/06/2026	(R\$0,00)	(R\$0,00)	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE JUNHO DE 2021**

**Tabela 1 - Empreendimentos Garantia**

#	Empreendimento Imobiliário	Matrícula/RGI	Localização	Fiduciante / Sociedade Desenvolvedora
1	<i>“Residencial Gran Vic Atenas”</i>	Matrícula 160.720 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG	Rua F, nº 200, Gleba 01, Lote 002, Lugar Denominado Bitacula e Perobas, Contagem/MG	<b>GRAN VIC ATENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 33.378.031/0001-30)
2	<i>“Residencial Vic Park Montreal”</i>	Matrícula nº 76.512, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG	Rua Sem Nome, nº 0, Q-2, Area, Fazenda Bom Jesus, Contagem/MG	<b>VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 36.124.449/0001-09)
3	<i>“Villa VIC Indaiatuba Condomínio Sicília”</i>	Matrícula nº 126.810 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP	Av. Romeu Tuma, Senador, BR Mato Dentro, s/n, lote 02-U-A1, Indaiatuba/SP	<b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO SICÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME nº 38.090.231/0001-06)
4	<i>“Villa VIC Indaiatuba Condomínio Bruxelas”</i>	Matrícula nº 126.812, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP	Et. Municipal, Loteamento Br. Mato Dentro, SN, Lote 02-U-C3, Indaiatuba/SP	<b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 36.982.803/0001-36)

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE JUNHO DE 2021**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**Tabela 1 - Empreendimentos Alvo**

#	Empreendimento Imobiliário	Matrícula/RGI	Localização	Sociedade Desenvolvedora	Habite-se	Regime de Incorporação?	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$) (outros CRI)
1	“Residencial Gran Vic Atenas”	Matrícula 160.720 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG	Rua F, nº 200, Gleba 01, Lote 01 e 02, Lugar Denominado Bitacula e Perobas, CEP 32040-180, Contagem/MG	<b>GRAN VIC ATENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 33.378.031/0001-30)	Não	Sim	Sim	R\$ 1.666.666,67
2	“Residencial Vic Park Montreal”	Matrícula nº 76.512, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG	Rua Minas Gerais, nº 100, Q-2, Area, Lugar Denominado Fazenda Bom Jesus, CEP 32185-550, Contagem/MG	<b>VIC PARK MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 36.124.449/0001-09)	Não	Sim	Sim	R\$ 1.666.666,67
3	“Villa VIC Indaiatuba Condomínio Sicília”	Matrícula nº 126.810 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP	Uma gleba de terras designada como “Área 02-U-C”, desmembrada da gleba de terra designada como “Area 02-U”, CEP 13.332-798, Indaiatuba/SP;	<b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO SICÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 38.090.231/0001-06)	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33
4	“Villa VIC Indaiatuba Condomínio Bruxelas”	Matrícula nº 126.812, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil	Et. Municipal, Loteamento Br. Mato Dentro, SN, Lote 02-U-C3, CEP 13.331-224,	<b>VILLA VIC INDAIATUBA CONDOMÍNIO BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b>	Não	Sim	Sim	R\$ 1.666.666,67

		de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP	Indaiatuba/SP	(CNPJ/ME 36.982.803/0001-36)				
5	“Villa VIC Votorantim Condomínio Verona”	Matrícula nº 27.845, do Registro de Imóveis de Votorantim - SP	Rua Verona, Villa Bella Votorantim, Loteamento Villa Bella Votorantim, Quadra A- 47, Lote 08, CEP 18.117-766, Votorantim/SP	<b>VILLA VIC VOTORANTIM CONDOMÍNIO VERONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 38.090.151/0001-50)	Não	Sim	Sim	R\$ 1.666.666,67
6	“Villa VIC Votorantim” Condomínio Vicenza	Matrícula nº 27.847, do Registro de Imóveis de Votorantim - SP	Rua Parma, Villa Bella Votorantim, Loteamento Villa Bella Votorantim, Quadra A- 47, Lote 10, CEP 18.117-765, Votorantim/SP	<b>VILLA VIC VOTORANTIM CONDOMÍNIO VICENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 37.702.509/0001-96).	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33
7	“VP Montana I - Contagem”	Matrícula nº 165.817 do Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Contagem	Rua Jose Soares da Costa Neto, 295, Lugar Denominado Fazenda Bom Jesus, Área Rem.02, Q-05, CEP 32185-670, Contagem/MG	<b>VIC PARK MONTANA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 24.226.082/0001-550)	Não	Sim	Não	N/A
8	“Gran VIC Gama”	Matrícula nº 41.977 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	ST CENTRAL RES LADO LESTE AE 8, ST CENTRAL (GAMA), CEP 72405-135, Brasília/DF	<b>GRAN VIC GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 33.915.747/0001-29)	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33
9	“Gran VIC Barcelona”	Matrícula nº 191.188 do Registro de Imóveis de Sumaré - SP	Avenida Emilio Bosco, 3395, Quadra: 00 Lote: GL. 01-A, CEP, 13.179- 515, Sumaré/SP	<b>GRAN VIC BARCELONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 35.257.001/0001-26)	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33
10	GV Sorocaba - Sorocaba	Matrícula nº 124.354 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba	Bairro Região Oeste, Lote Gleba-1A, CEP 18.050-600, Sorocaba/SP	<b>GRAN VIC SOROCABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME sob o nº 37.256.940/0001-56)	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33
11	“Residencial	Matrícula nº 182.120	Rua Flor de Liz, nº 633,	<b>RESIDENCIAL MADRI</b>	Não	Sim	Não	N/A

	Madri"	do Registro de Imóveis de Sumaré - SP	Diversos, Gleba, Lotes B2 A - Hortolândia, CEP 13.187-156, Sumaré/SP	<b>EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 37.068.430/0001-55)				
12	GV Salamanca - Sumaré	Matrícula 181.819 do Registro de Imóveis de Sumaré - SP	Rua Luiz Gonçalves, 179, Lote 06, Quadra B, Loteamento Chácaras Monte Alegre, CEP 13.175-580, Sumaré/SP	<b>GRAN VIC SALAMANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 39.905.664/0001-35)	Não	Sim	Não	N/A
13	Residencial Barcelona - Hortolândia	Matrícula nº 182.183 do Registro de Imóveis de Sumaré - SP	Avn. Santana, nº 1350, Diversos, Gleba, Lotes A1-BD, CEP 13.188-000, Sumaré/SP	<b>RESIDENCIAL BARCELONA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 34.469.892/0001-96)	Não	Sim	Não	N/A
14	VP Monte Mor - Monte Mor	Matrícula nº 19.193 do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor/SP	Rua 07, nº 328, Residencial Parque do Café II, CEP 13.199-120, Monte Mor/SP	<b>VIC PARK MONTE MOR CONDOMINIO NOVARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 40.378.402/0001-49)	Não	Sim	Não	N/A
15	VP Dubai - Vespasiano	Matrícula nº 33911 do RGI de Vespasiano/MG	Rua Serra da Boa Esperança (Antiga Rua S), nº 425/639 - Lugar Denominado Angicos/ Serra Dourada, CEP 33202-596, Vespasiano/MG	<b>VILLA BELLA DUBAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME 24.226.082/0001-55)	Não	Sim	Sim	R\$ 1.666.666,67
16	Gran Vic Pequim	Matrícula nº 162.178, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais	Rua do Silêncio, nº 1100, Chácaras Contagem - 2ª Gleba, Contagem/MG, CEP: 32.025-000	<b>GRAN VIC PEQUIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.</b> (CNPJ/ME sob o nº 33.773.741/0001-6)	Não	Sim	Sim	R\$ 833.333,33

**Tabela 2 - Cronograma Indicativo**

DESTINAÇÃO DE RECURSOS - EMPREENDIMENTOS ALVO						TOTAL
EMPREENDIMENTOS	2021		2022		2023	
	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	
GV ATENAS	100.000,00	1.500.000,00	900.000,00	500.000,00	500.000,00	3.500.000,00
VP MONTREAL	100.000,00	1.500.000,00	900.000,00	500.000,00	500.000,00	3.500.000,00
VV INDAIATUBA - SICÍLIA	100.000,00	1.000.000,00	700.000,00	600.000,00	600.000,00	3.000.000,00
VV INDAIATUBA - BRUXELAS	100.000,00	1.000.000,00	700.000,00	600.000,00	600.000,00	3.000.000,00
VV VERONA	N/A	500.000,00	500.000,00	500.000,00	N/A	1.500.000,00
VV VICENZA	N/A	1.000.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	3.200.000,00
VP MONTANA I	N/A	1.000.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	3.200.000,00
GV GAMA	N/A	1.000.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	3.200.000,00
GV BARCELONA	N/A	1.000.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	3.200.000,00
GV SOROCABA	N/A	500.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.700.000,00
RESIDENCIAL MADRI	N/A	500.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.700.000,00
GV SALAMANCA	N/A	500.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.700.000,00
RESIDENCIAL BARCELONA	N/A	200.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.400.000,00

<b>VP MONTEMOR</b>	N/A	200.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.400.000,00
<b>VB DUBAI</b>	N/A	200.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.400.000,00
<b>VP PEQUIM</b>	N/A	200.000,00	1.000.000,00	600.000,00	600.000,00	2.400.000,00

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE**  
**JUNHO DE 2021**

***Declaração da Emissora***

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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 194ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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, 04 de junho de 2021.

**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 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE**  
**JUNHO DE 2021**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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, 04 de junho de 2021.

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

---

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

---

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
CPF/ME: 409.470.118-46  
Cargo: Procurador

ANEXO VII  
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE  
JUNHO DE 2021

*Declaração da Instituição Custodiante*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, 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 194ª Série da 1ª emissão (“CCI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, firmado em 04 de junho de 2021 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, 04 de junho de 2021.

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

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

Nome: Vitoria Guimaraes Havar  
CPF/ME: 409.470.118-46  
Cargo: Procurador

**ANEXO VIII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE**  
**JUNHO DE 2021**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP  
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: **194ª**  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, 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 a 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, 04 de junho de 2021.

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

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
CPF/ME: 409.470.118-46  
Cargo: Procurador

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 04 DE JUNHO DE 2021**

***Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua***

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

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

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant, Gilton Rodrigues Miranda, Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Vitoria Guimaraes Havir.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8B99-7B61-6D75-FB39.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Ana Eugenia De Jesus Souza Queiroga, Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant, Gilton Rodrigues Miranda, Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Vitoria Guimaraes Havir.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 8B99-7B61-6D75-FB39.

	S.A.											
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo

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

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança,



												Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

												Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/02/2025	ESTRUTURA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8B99-7B61-6D75-FB39> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8B99-7B61-6D75-FB39



### Hash do Documento

D255DBDA0C370B81CB4208F6FC1AB2CC49FDCA95F30FAAEA836C9C045EACFC41

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/06/2021 é(são) :

- ☒ Rodrigo Faria Estrada - 045.294.047-81 em 08/06/2021 10:55  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga - 009.635.843-24 em  
07/06/2021 19:07 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Pedro Augusto Versiani Caldeira Brant - 125.011.676-78 em  
07/06/2021 18:37 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Gilton Rodrigues Miranda - 164.918.578-24 em 07/06/2021 18:25  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto - 308.200.418-07 em 07/06/2021  
18:20 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Vitoria Guimaraes Havir - 409.470.118-46 em 07/06/2021 17:01  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

