

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 230ª e 231ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	15
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	20
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI.....	26
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI..	27
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	30
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	32
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS.....	36
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	39
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	46
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL	48
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	54
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	56
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	57
CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES	57
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS	57
CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS	67

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

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

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª e 231ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Emissora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Em conjunto, ou indistintamente, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE 2, a Alienação Fiduciária de Quotas SPE 7 e a Alienação Fiduciária de Quotas SPE 9;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas SPE 2”</u>	Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE 2 (<u>“Quotas SPE 2”</u>), de titularidade da Construtora Manara e da Mabani, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 2;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas SPE 7”</u>	Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE 7 (<u>“Quotas SPE 7”</u>), de titularidade da Construtora Manara e da Mabani, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 7;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas SPE 9”</u>	Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE 9 (<u>“Quotas SPE 9”</u>), de titularidade da Construtora Manara e da Mabani, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 9;
<u>“ANBIMA”:</u>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, n.º 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 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 Onze deste Termo de Securitização;
<u>“Aval”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Avalistas”:</u>	Em conjunto, (i) o Sr. Najib; e (ii) a Manara;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo

	Egydio de Souza Aranha, nº100- Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3 , 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> ” ou “ <u>Cédula</u> ”:	As CCB SPE 2 e CCB SPE 7, quando em conjunto, conforme abaixo definidas, perfazendo o valor total de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais);
“ <u>CCB SPE 2</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário n.º 2103306169/MS2, emitida pela SPE 2, em favor da Cedente, no valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE 2;
“ <u>CCB SPE 7</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário n.º 2103306172/MS2, emitida pela SPE 7, em favor da Cedente, no valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), por meio da qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à SPE 7;
“ <u>CCI</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.391, 1º andar, Cj. 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME

	sob o nº 32.402.502/0001-35;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Em conjunto, ou indistintamente, a Cessão Fiduciária SPE 2 e a Cessão Fiduciária SPE 7;
“ <u>Cessão Fiduciária SPE 2</u> ”	Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Recebíveis Ideale e da Recebíveis Conta SPE 2, de titularidade da SPE 2, em favor da Emissora, a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE 2;
“ <u>Cessão Fiduciária SPE 7</u> ”	Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Recebíveis Inspirare e da Recebíveis Conta SPE 7, de titularidade da SPE 7, em favor da Emissora, a ser constituída, sob condição suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE 7;
“ <u>CETIP21</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Colocação Mínima</u> ”	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de (i) R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) para os CRI Série A, e (ii) R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) para os CRI Série B, na forma prevista na Instrução CVM 400, que autoriza o encerramento da distribuição dos CRI;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Aquisição, conforme previstas no Contrato de Cessão;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	Conta corrente nº 42627-5, Agência nº 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	<i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</i> , firmado, nesta data, entre a SPE 9, na qualidade de fiduciante, a Emissora,

	na qualidade de fiduciária, e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 2”:</u>	<i>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</i> , firmado, nesta data, entre a Manara e a Mabani, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 7”:</u>	<i>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</i> , , firmado, nesta data, entre a Manara e a Mabani, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 9”:</u>	<i>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</i> , firmado, nesta data, entre a Manara e a Mabani, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Em conjunto, ou indistintamente, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 2, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 7 e Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 9;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	<i>Instrumento Particular de Contrato de Créditos, Transferência de CCB e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, as Devedoras e os Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCB, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária SPE 2”:</u>	<i>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</i> , celebrado, nesta data, entre a SPE 2 na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária SPE 7”:</u>	<i>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva</i> , celebrado, nesta data, entre a SPE 7 na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária”:</u>	Em conjunto, ou indistintamente, o Contrato de Cessão Fiduciária SPE 2 e Contrato de Cessão Fiduciária SPE 7;

“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª e 231ª Séries 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 n.º 9.514/97;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora e os de titularidade de sociedades controladoras, controladas ou coligadas a estas;
“ <u>CRI Série A</u> ”	são os CRI da 230ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“ <u>CRI Série B</u> ”	são os CRI da 231ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	19 de março de 2021
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, conforme <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 25 de fevereiro de 2025;

“ <u>Despesas de Estruturação</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
“ <u>Devedoras</u> ”	Em conjunto, SPE 2 e SPE 7, conforme abaixo definido;
“ <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) as CCB; (ii) as Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Termo de Securitização; (v) os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (viii) o Contrato de Espelhamento; e (ix) os demais instrumentos relacionados à Oferta Restrita dos CRI;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	230ª e 231ª séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento Ideale</u> ”	empreendimento imobiliário residencial denominado “Ideale”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido pela SPE 2 sobre o imóvel objeto da matrícula nº 84.927 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, composto por 03 (três) blocos e com um total de 288 (duzentas e oitenta e oito) unidades, cujo memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado nos termos do R-2 e cuja afetação de patrimônio pela SPE 2 encontra-se devidamente averbada nos termos da Av.3 (“ <u>Imóvel Ideale</u> ”);
“ <u>Empreendimento Inspirare</u> ”	empreendimento imobiliário residencial denominado “Inspirare”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido pela SPE 7 sobre o imóvel objeto da matrícula nº 68.336 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, composto por 03 (três) torres e com um total de 232 (duzentas e trinta e duas) unidades, cujo memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado nos termos do R-5 e cuja afetação de patrimônio pela SPE 7 encontra-se devidamente averbada nos termos da Av.6 (“ <u>Imóvel Inspirare</u> ”);

“ <u>Empreendimentos</u> ”:	Quando referidos em conjunto, o Empreendimento Ideale e o Empreendimento Inspirare;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> , firmado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64 , responsável pela escrituração da Emissora;
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído nas CCB e no Contrato de Cessão;
“ <u>Fundo de Obra</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Aval, o Fundo de Obra e o Fundo de Reserva, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“ <u>Garantias Reais</u> ”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas;
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel Garantia</u> ”:	Imóvel de propriedade da SPE 9, identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
“ <u>Imóveis</u> ”	Em conjunto, o Imóvel Garantia, o Imóvel Ideale e o Imóvel Inspirare;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;

“ <u>Instrução CVM n.º 414</u> ”:	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários;
“ <u>Instrução CVM n.º 476</u> ”:	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Instrução CVM n.º 539</u> ”:	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	É a remuneração devida aos titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.1, alínea “(g)”, deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”:	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”:	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias,

	letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Mabani”</u>	MABANI ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, nº 3.505, Sala 13, Jardim Florença, CEP 13.482-217, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.062.987/0001-43;
<u>“Manara”</u>	CONSTRUTORA MANARA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, 3505, Jardim Florença, CEP 13.482-217, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.838.285/0001-95;
<u>“MDA”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	O fiel, pontual e integral cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas CCB, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectivo valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;
<u>“Oferta”</u> :	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

<p><u>“Patrimônio Separado”</u>:</p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que 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 só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;</p>
<p><u>“Prazo Adicional para Constituição de Garantias”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.1.4 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Prazo de Colocação”</u>:</p>	<p>Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma dos artigos 7-A e 8º da Instrução CVM n.º 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição Líquido”</u>:</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Recebíveis Conta”</u>:</p>	<p>Os Recebíveis Conta SPE 2 e os Recebíveis Conta SPE 7, em conjunto;</p>

“ <u>Recebíveis Conta SPE 2</u> ”:	Os recebíveis decorrentes da conta nº 3966, Agência nº 1005-2, mantida junto à Caixa Econômica Federal (104), de titularidade SPE 1;
“ <u>Recebíveis Conta SPE 7</u> ”:	Os recebíveis decorrentes da conta nº 3966-003-00001011-1, mantida junto à Caixa Econômica Federal (104), de titularidade SPE 2;
“ <u>Recebíveis Ideale</u> ”:	Os recebíveis decorrentes da venda das unidades objeto do Empreendimento Ideale cedidos fiduciariamente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE2;
“ <u>Recebíveis Inspirare</u> ”:	Os recebíveis decorrentes da venda das unidades objeto do Empreendimento Inspirare cedidos fiduciariamente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária SPE7;
“ <u>Recebíveis</u> ”	Em conjunto, ou indistintamente, os Recebíveis Ideale, os Recebíveis Conta SPE 2, os Recebíveis Inspirare e os Recebíveis Conta SPE 7;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97;
“ <u>Resolução CVM n.º 17</u> ”:	Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário dos debenturistas;
“ <u>SPE 2</u> ”:	MANARA SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, 3505, sala 02, Jardim Florença, CEP 13.482-217, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.811.319/0001-49;
“ <u>SPE 7</u> ”:	MANARA SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, 3505, sala 07, Jardim Florença, CEP 13.482-217, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.520.705/0001-44;

“ <u>SPE 9</u> ”:	MANARA SPE 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Limeira, estado de São Paulo, na Rua Jair Formigari, nº 186, Sala 15, Jardim Santa Fé, CEP 13.482-364, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.224.688/0001-60;
“ <u>Sr. Najib</u> ”:	NAJIB ELIAS JABOUR , brasileiro, engenheiro civil, casado no regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.727.818-3 – SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“ <u>CPF/ME</u> ”) sob o nº 083.085.088-04, , com endereço profissional na cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbern, 3505, Jardim Florença, CEP 13.482-217
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores profissionais e/ou qualificados subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Principal</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização;

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

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, consolidado em data de 25 de abril de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em data de 16 de maio de 2019, sob o número 257.983/19-3.

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 cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI das 230ª e 231ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, às Devedoras desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma

estabelecida no Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, através da declaração contida no Anexo V deste Termo.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras 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 e obrigações fiscais relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às 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 ao depósito de ativos para distribuição e negociação nos ambientes da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

2.6. As CCI representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04. A transferência das CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio dos procedimentos da B3, conforme previsto no Contrato de Cessão.

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

2.8. Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora às Devedoras, por conta e ordem do Cedente, será o Preço de Aquisição, descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude das Despesas de Estruturação, conforme previstas e descritas no Contrato de Cessão e nas CCB e os valores necessários para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obra, conforme autorizado pelo Cedente e pelas Devedoras nos termos do Contrato de Cessão e das CCB ("Preço de Aquisição Líquido").

2.8.1. A liberação do Preço de Aquisição Líquido às Devedoras será feita mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão e nas CCB).

2.9. Garantias da Operação.

2.9.1. Garantias Reais. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Devedoras, pela Manara, pela Mabani e pela SPE 9, conforme o caso, (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, e (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) a Cessão Fiduciária, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.

2.9.1.1. **Alienação Fiduciária de Imóvel:** O valor total do imóvel está indicado na cláusula 6.1 do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, dado em garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.1.2. **Alienação Fiduciária de Quotas:** Mediante a Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Manara e a Mabani, na qualidade de sócios da SPE 2, SPE 7 e SPE 9, alienarão fiduciariamente à Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas de suas titularidades, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da SPE 2, da SPE 7 e da SPE 9.

2.9.1.3. **Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Mediante a Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a SPE 2 e a SPE 7 cederão fiduciariamente à Emissora, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recebíveis Ideale e os Recebíveis Inspirare, respectivamente. Os Recebíveis deverão observar o índice de cobertura abaixo ("Índice de Cobertura dos CRI"):

$$\frac{((\text{Saldo devedor dos Recebíveis} + \text{Estoque total} + \text{Valor Repasse CEF} - \text{Dívida CEF}))}{(\text{Saldo devedor da CRI})} \geq 1,3$$

Onde: **pode as notas MC**

Saldo devedor dos Recebíveis = somatório do saldo devedor a receber das unidades vendidas de ambos os Empreendimentos, desconsiderando do cálculo os créditos com parcelas em aberto acima de 60 dias;

Estoque total = somatório do produto entre o valor do m², considerando a média das últimas 5 vendas realizadas por Empreendimento, e área privativa livres total das unidades em estoque livres dos empreendimentos Inspirare e Ideale;

Valor Repasse CEF = Valor em aberto a ser repassado pela Caixa Econômica Federal, referente aos créditos já aprovados do projeto Ideale pelo banco

Dívida CEF = saldo devedor do financiamento contratado pela SPE 7 junto à Caixa Econômica Federal para construção da obra do Empreendimento

Inspirare;

Saldo Devedor dos CRI = saldo devedor dos CRI, apurado conforme previsto neste Termo de Securitização;

2.9.1.4. Todas as Garantias Reais deverão ser devidamente registradas nos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis e/ou juntas comerciais e/ou cartório de registro de títulos e documento competentes, conforme aplicável, em até 90 (noventa) dias contados desta data ("Prazo Original"), prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que as Devedoras estejam tomando as providências necessárias para a obtenção de tais registros ("Prazo Adicional Para Constituição das Garantias"), o que restará comprovado por meio de envio à Emissora e ao Agente Fiduciário de cópias de eventuais exigências feitas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes e/ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável.

2.9.1.5. Caso em qualquer Data de Pagamento (conforme definido nas CCB) seja verificado o não cumprimento do Índice de Cobertura dos CRI as Devedoras deverão, na proporção do saldo devedor das CCB, amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo principal, juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos nas CCB, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingido o Índice de Cobertura dos CRI. Tal amortização extraordinária deverá ser realizado pelas Devedoras, com recursos próprios, até a Data de Pagamento do mês em que os índices acima forem apurados, contados da comunicação enviada pela Emissora informando o desenquadramento em relação ao índice de Cobertura do CRI e/ou do Índice de Cobertura da Obra, nos termos do Contrato de Cessão e das CCB.

2.9.2. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, assumem, como avalistas e principal pagadores, nos termos das CCB, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.9.3. Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva. O valor total do Fundo de Reserva será calculado e verificado mensalmente, na Data de Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão), e deverá ser inicialmente correspondente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI. Até a integral liquidação das obrigações do CRI, o Fundo de Reserva deve corresponder, no mínimo, a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI ("Percentual Mínimo").

2.9.3.1. Caso o Fundo de Reserva não atinja o Percentual Mínimo, este deverá ser recomposto pelos Recebíveis oriundos da Cessão Fiduciária e, caso não seja

suficiente para atingir o Percentual Mínimo, o Fundo de Reserva será recomposto com recursos próprios das Devedoras, a serem depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis da Data da em que for verificado o descumprimento, sob pena de vencimento antecipado das CCB.

2.9.4. Fundo de Obra: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de obra. O Fundo de Obra será utilizado para reembolso dos custos a serem incorridos pelas Devedoras para desenvolvimento das obras de construção dos respectivos Empreendimentos. O valor total do Fundo de Obra, considerando os dois Empreendimentos, será de R\$ 13.036.335,37 (treze milhões, trinta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos) e será liberado conforme Relatório de Verificação (conforme definido nas CCB) elaborado pela Empresa de Engenharia Independente (conforme definido nas CCB), observado o disposto na cláusula 2.6 das CCB.

2.9.4.1. O Fundo de Obra deverá observar o seguinte índice de cobertura ("Índice de Cobertura da Obra"):

$$((Fundo\ de\ Obras\ +\ Parcelas\ a\ liberar)) / (Custo\ Obra) \geq 1,0$$

Onde:

Fundo de Obras = valor do Fundo de Obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto;

Parcelas a liberar = valor das parcelas a liberar do Fundo de Obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto, conforme indicado nos respectivos Cronogramas de Aplicação dos Recursos;

Custo Obra = custo estimado para a conclusão da obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto, conforme indicado nos respectivos Cronogramas de Aplicação dos Recursos e validados pelos respectivos Relatórios de Verificação;

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Para os CRI Série A:

(a) Emissão: 1ª;

- (b) **Série:** 230ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** até 35.000 (trinta e cinco mil)
- (d) **Valor Global da Série:** até R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- (e) **Valor Principal dos CRI:** R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** IPCA/IBGE;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** o Valor Nominal Atualizado dos CRI será acrescido de sobretaxa de 9,00% (nove por cento) ao ano ("Spread"), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. A taxa de juros mencionada acima será automaticamente alterada para 8,00% (oito por cento), mediante a quitação integral dos CRI Série B, devendo a B3 ser comunicada com 3 dias úteis de antecedência da alteração da taxa para o próximo período de capitalização;
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com as tabelas constantes 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:** 19 de março de 2021;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 25 de fevereiro de 2025;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.439 (mil quatrocentos e trinta e nove) dias;
- (p) **Taxa de Amortização:** Variável, de acordo com as tabelas de amortização constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantia flutuante:** Não há;

- (r) **Garantia fidejussória:** Aval;
- (s) **Garantias reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Quotas;
- (t) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (u) **Carência:** carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento da amortização programada, contados da primeira Data de Desembolso (conforme definido na respectiva CCB) e conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- (v) **Subordinação:** Não há;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de abril de 2021;
- (x) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 25 de março de 2023; e
- (y) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

Para os CRI Série B:

- (a) **Emissão:** 1^a;
- (b) **Série:** 231^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** até 13.000 (treze mil)
- (d) **Valor Global da Série:** até R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais);
- (e) **Valor Principal dos CRI:** R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** IPCA/IBGE;
- (g) **Juros Remuneratórios dos CRI:** o Valor Nominal Atualizado dos CRI será acrescido de sobretaxa de 12,00% (doze por cento) ao ano (“Spread”), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência dos CRI, calculados de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização Programada:** de acordo com a tabela constante do Anexo II e a Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com as tabelas constantes 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:** 19 de março de 2021;
- (m) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (n) **Data de Vencimento Final:** 25 de fevereiro de 2025;
- (o) **Prazo de vencimento:** 1.439 (mil quatrocentos e trinta e nove) dias;
- (p) **Taxa de Amortização:** Variável, de acordo com as tabelas de amortização constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (q) **Garantia flutuante:** Não há;
- (r) **Garantia fidejussória:** Aval;
- (s) **Garantias reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Quotas;
- (t) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (u) **Carência:** carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento da amortização programada, contados da Data de Desembolso (conforme definido na respectiva CCB); e carência de 18 (dezoito) meses para pagamento dos Juros Remuneratórios, contado da Data de Desembolso
- (v) **Subordinação:** Não há;
- (w) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de setembro de 2022;
- (x) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 25 de março de 2023; e

- (y) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

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

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 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 n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas* (“Código ANBIMA”)

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

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

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

(a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;

(b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

(c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora 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 Securitizadora 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 617/19.

3.5. É admitida a subscrição parcial dos CRI, observada a Colocação Mínima, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

3.5.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à Colocação Mínima, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) do fim do Prazo de Colocação; (ii) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI ou (iii) a critério da Emissora observado o item 3.5 acima, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.1 abaixo.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora, responsável pela distribuição dos CRI, 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.

3.6.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.6.3. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos

da Operação neste sentido.

3.7. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos investidores o respectivo valor integralizado com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado.

3.7.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução dos valores efetivamente integralizados pelos investidores.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 ("Investidores Qualificados"), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.8.1. 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 n.º 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.9. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

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, pelo Valor Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio no momento da distribuição desde que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data ("Preço de Integralização"). A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de

cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

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

5.1. Forma de Cálculo dos CRI: O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileira de Geografia e Estatística (“IPCA”), e os Juros Remuneratórios referentes serão calculados a partir da primeira integralização conforme fórmulas abaixo::

Atualização Monetária:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal na primeira Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal, após amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = 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 referente ao primeiro mês anterior ao mês de atualização.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

k = Quantidade de números índices IPCA considerados na data de atualização do ativo.

dcp = Número de dias corridos, entre a primeira Data de Desembolso ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo..

dct = Número de dias corridos contidos entre a última e a próxima Data de Aniversário. Excepcionalmente para o primeiro período de atualização, dct será considerado como a diferença em dias corridos entre o dia 25 posterior e antecessor à Data de Desembolso.

calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 25 de cada mês.

Juros Remuneratórios

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

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = Definido acima.

Fator Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{Fator de Juros} = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{30}{360}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

i = taxa equivalente a 9,00 (nove inteiros) para os CRI Série A e 12,00 (doze inteiros) para os CRI Série B.

dcp = definido acima.

dct = definido acima.

A taxa de juros dos CRI Série A mencionada acima será automaticamente

alterada para 8,00% (oito por cento), mediante a quitação integral dos CRI Série B.

Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na última Data de Pagamento, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e termina na Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, previstas neste Termo.

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

5.3. Datas de Pagamento dos CRI: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e de amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma delas uma “Data de Pagamento dos CRI”).

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, com exceção da Data de Vencimento Final.

5.5. Substituição do IPCA: Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IPCA, para calcular os valores pro rata por dias corridos, procedendo-se à atualização do Valor Nominal ou do seu saldo até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente à data de atualização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do IPCA. O número índice do IPCA e as projeções de sua variação, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou não possibilidade de utilização por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IPCA, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) IGP-M, respectivamente nesta ordem. Caso esses índices também venham a ser extintos, sem a indicação de um substituto legal, a Securitizadora deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI acima prevista, a Securitizadora comunicará às Devedoras o parâmetro substitutivo aprovado pelos Titulares dos CRI. Até a deliberação desse

novo parâmetro de atualização dos CRI, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

5.6. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e este passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, a partir de sua divulgação.

5.7. Caso as Devedoras não concordem com a taxa substitutiva informada pela Securitizadora, as Devedoras deverão promover o resgate antecipado da respectiva CCB, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido, pelo saldo do Valor do Crédito Atualizado nos termos das CCB, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, inclusive, calculados *pro rata die*, a partir da primeira Data de Desembolso ou da última Data de Pagamento, exclusive, conforme o caso, acrescido de quaisquer outros valores devidos pelas Devedoras nos termos das CCB. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária das CCB, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA divulgado.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários deverão ser antecipados nos seguintes casos: **(i)** vencimento antecipado das CCB, conforme previsto nas CCB; **(ii)** em virtude do recebimento dos Recebíveis, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária e na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização; ou **(iii)** sempre que houver desenquadramento em relação ao índice de Cobertura do CRI e/ou do Índice de Cobertura da Obra, devendo a Emissora realizar a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI ou resgate antecipado total, a B3 deverá ser comunicado com 3 dias úteis de antecedência, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, e atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.2. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 acima, serão realizados pelo percentual do saldo do Valor Principal do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo saldo do Valor Principal, no caso de resgate antecipado total, ambos acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 acima.

6.3. Pagamento Antecipado Compulsório das CCB. Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, a totalidade dos Recebíveis será utilizada para a amortização extraordinária do saldo

devedor dos Créditos Imobiliários nas hipóteses de Pagamento Antecipado Compulsório das CCB, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos conforme cláusula 8.9 abaixo. Para fins de operacionalização da Cessão Fiduciária, será formalizado o “Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças”, entre a Securitizadora e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A. (“Certificadora”), com a interveniência das Devedoras (“Contrato de Espelhamento”), por meio do qual a Certificadora fará o acompanhamento e espelhamento da cobrança dos Recebíveis.

6.3.1. Nos termos da Cláusula 2.9.1.5 acima, as CCB também serão objeto de pagamento antecipado compulsório, com recursos próprios das Devedoras, no caso de desenquadramento do índice de Cobertura do CRI e/ou do Índice de Cobertura da Obra.

6.4. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados para (ii) gastos futuros com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme descrito no Anexo VIII deste instrumento.

6.5. Os Relatórios de Destinação, conforme definido nas CCB, deverão descrever os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da data de vencimento das CCB, juntamente com o Cronograma Físico-Financeiro e respectivo Relatório de Verificação do período, e deverão estar acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos durante o período imediatamente anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”).

6.6. Mediante o recebimento exclusivamente dos documentos elencados na Cláusulas **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumidos pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCB, conforme destinação dos recursos prevista na acima.

6.7. Adicionalmente, para fins de atendimento eventuais a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário. Neste caso, as Devedoras deverão encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.8. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o

direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das CCB, exclusivamente, a partir do Relatório de Destinação e dos Documentos Comprobatórios fornecidos pelas Devedoras, e desde já se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos.

6.9. Na hipótese de resgate antecipado ou de vencimento antecipado das CCB, as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e acompanhamento, respectivamente, da destinação de recursos das CCB perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. Nesse cenário, os prestadores de serviços que continuarem exercendo suas funções terão suas respectivas remunerações mantidas, até que a destinação de recursos seja verificada por completo, devendo as devedoras arcar com os custos e despesas correspondentes.

6.10. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário a responsabilidade pela suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos Documentos Comprobatórios enviados pelas Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Destinação.

6.11. Qualquer alteração quanto ao percentual dos recursos obtidos com a emissão a serem destinados a cada um dos Empreendimentos deverá ser precedido de aditamento ao presente Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

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

7.3.1. A Emissora declara, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão

dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 15 (quinze) dias corridos da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, 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, nas CCB e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme determina a Resolução CVM n.º 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. As informações disponibilizadas acerca do grupo societário da Emissora deverão abranger, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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

7.7. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que

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

7.8. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.9. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** 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)** a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão

judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza

- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel prestadas nos termos do Contrato de Cessão;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte.
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (h) observado o disposto no item “(f)” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento 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 representado pelas CCI e/ou a Alienação Fiduciárias de Imóvel e/ou a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pelas Devedoras, até a presente data, não existe de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

- (k) observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obra, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. 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.

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

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obra 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.

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

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414, a Emissora declara que:

(a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

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

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

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

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

8.8. Guarda das CCB e das CCI: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável de cada CCB. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de uma via original da Escritura de Emissão de CCI.

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

- (a) Pagamento das despesas da operação, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão;
- (b) Pagamento dos encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Série A devidos no mês corrente;
- (e) Realização da Amortização Programada dos CRI Série A devida no mês corrente;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Série B devidos no mês corrente;
- (g) Realização da Amortização Programada dos CRI Série B devida no mês corrente;
- (h) Liberação às Devedoras, consideradas em conjunto, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da Data de Emissão, de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por mês, observado o limite máximo global de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (i) Realização da Amortização Extraordinária dos CRI Série B, até amortização integral desta;
- (j) Realização da Amortização Extraordinária dos CRI Série A.

8.9.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na Cláusula 8.9 acima, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

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

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão aplicados nos termos previstos na Cláusula 8.12 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Permitidas"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 5º da Resolução CVM n.º 17;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II da Resolução CVM n.º 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (d)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM n.º 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo VI, em que atua e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (f)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas juntas comerciais competentes e nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, conforme aplicável, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, as garantias não estão regularmente constituídas na data de assinatura do presente Termo, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2020. Por fim, segundo convencionados pelas partes no Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel, nos Contratos de Cessão Fiduciária e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o Imóvel Garantia, com base em no valor atribuído ao Imóvel conforme cláusula 6.1. do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os Recebíveis e as Quotas, com base no valor atribuído às Quotas Conforme cláusula 1.1.1 dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, poderão ser, em conjunto suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros, conforme fatores de risco.

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

- (a)** Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora, as Devedoras e a SPE 9 a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora e 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 10.1 abaixo;

(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 Reais e o Aval 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 a realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(m) comunicar os Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(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 de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Principal dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora termo de quitação, 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 nº 6.404/76;

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

(t) verificar, semestralmente, conforme relatório a ser encaminhado pelas Devedoras, a destinação dos recursos oriundos das CCB, conforme previsto nas CCB e no Contrato de Cessão;

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

(v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o artigo 15 da Resolução CVM n.º 17;

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, 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, cujo os custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

9.4. 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 (i) parcelas anuais de R\$ 19.560,00 (dezenove mil quinhentos e sessenta reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dias útil após a data de assinatura do presente Termo de Securitização, e os demais na mesma data dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

9.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos

Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

9.4.2. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

9.4.3. Caso ocorra o resgate antecipado ou o vencimento antecipado dos CRI, nos termos aqui previstos, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade os recursos captados por meio das CCB, nos termos previstos nos respectivos instrumentos, observado o Ofício Circular CVM SRE nº 01/20, as Devedora passarão a ser as responsáveis pelo pagamento da parcela devida ao Agente Fiduciária a título de verificação da destinação dos recursos, conforme mencionado acima.

9.4.4. A remuneração definida acima continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, honorários de sucumbência em ações judiciais, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.6. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

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

9.5. 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 IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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.

9.5.2. A remuneração definida acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência

ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.6.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.6.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.7. 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 9.3 acima.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 e da Cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.10. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

9.10.1. Juntamente com a comunicação do item 9.10, acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n.º 17.

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

9.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário,

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

9.13. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM n.º 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, bem como o previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. 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 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11.1 e seguintes abaixo, e na Lei nº 9.514/97

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

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo, ou não, conforme deliberação:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que a mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da verificação da mora ou do inadimplemento. Sendo certo que a liquidação do Patrimônio Separado dependerá de decisão da Assembleia Geral de Titulares de CRI nesse sentido; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido. Tal hipótese só será aplicável caso a Emissora tenha recepcionado recursos das Devedoras.

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

10.4.2. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

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

de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal de grande circulação da sede da Emissora, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação.

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

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

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito

das assembleias gerais de acionistas.

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

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

11.10. Quóruns: Salvo disposição em contrário, os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.11. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, exceto nos casos em forem convocadas pela Emissora.

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

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

11.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por maioria simples.

11.14.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas ou perdão temporário 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 Principal; **(iii)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas CCB; **(vi)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(vii)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI nos termos da Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização; **(viii)** qualquer alteração às previsões nas Cláusulas 6.3

deste Termo de Securitização; e/ou **(ix)** deliberação pelo não vencimento antecipado em relação a um inadimplemento das Devedoras (conforme descritos nas CCB), deverão ser aprovadas por Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

11.15. Matérias de Interesse Específico: Na hipótese de instalação de Assembleia de Titulares do CRI para deliberar sobre matérias de interesse específico de titulares de CRI de uma respectiva série, ou seja, matérias que afetem apenas os titulares de CRI da respectiva série, tais como, remuneração e vencimento da respectiva série, as disposições desta Cláusula 11 aplicar-se-ão somente aos titulares de CRI de tal série, sendo que as matérias de interesse específico dos titulares de CRI de cada uma das séries da Emissão somente poderão ser deliberadas por titulares de CRI da respectiva série.

11.16. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, 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.

11.17. 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)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.

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

11.19. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514/97 e nos atos e instruções emanados pela CVM que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido a esta, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.585,66 (três mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e sessenta e seis centavos) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação Razão Mínima de Garantia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

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

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

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

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis onde estão localizados os Empreendimentos, poderá a Securitizadora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando as Devedoras obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Securitizadora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.14 acima.

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

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

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para

resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, caso não haja disponibilidade de recurso no Patrimônio Separado. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) as despesas previstas na Cláusula 9.4 acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão;

(h) as despesas incorridas pela Emissora e pela Instituição Custodiante com o depósito, uso, registro e custódia das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

(i) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*, caso a referida contratação venha a ser solicitada pelos Titulares dos CRI ou por qualquer nova regulamentação;

(j) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;

(k) as despesas com o acompanhamento e espelhamento da cobrança dos Recebíveis; e

(l) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

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

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e abaixo; e

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

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

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

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

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/ 2004.

13.1.2. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

13.1.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

(a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

i. até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);

ii. de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);

iii. de 361 a 720 dias, 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento); e

iv. acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

(b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica “IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e

(c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718/1998, com a redação dada pela Lei 12.973/2014, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941/2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426/2015).

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

13.1.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

13.1.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

13.1.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

(a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e

(c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”) à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

13.1.7. IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/TVM”) incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, 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 V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS- NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92,
São Paulo, SP - CEP 01451-000

At.: Marcos Ribeiro do Valle/ Gerência de BackOffice

e-mail: monitoramento@habitasec.com.br; mrvalle@habitasec.com.br;

Tel.: +55 (11) 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
Rio de Janeiro, RJ – CEP 22640-102

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

e-mail: assembleias@pentagonotruster.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. 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 as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel 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) Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: (i) período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

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

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

(f) 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 de recebimento de tais valores pela Emissora 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.

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

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

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

pode ser afetada desfavoravelmente.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da Instrução CVM 476 estão sujeitos à restrições de negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

(q) Riscos dos Créditos Imobiliários e Garantias: O risco de crédito das Devedoras e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, primariamente pelas Devedoras e, no inadimplemento desta, do inadimplemento dos Avalistas, conforme aplicável, e da execução das demais garantias.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, e no seu inadimplemento, do pagamento pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como da execução das demais garantias.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial das Devedoras, ou execução judicial e extrajudicial das Devedoras e dos Avalistas, conforme aplicável, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas, bem como a execução das demais garantias.

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras das Devedoras, caso a Emissora conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios das Devedoras, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Avalistas, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e/ou dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca das Devedoras (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

(r) 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.

(s) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 desse Termo de Securitização.

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

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

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

(w) Riscos de Desapropriação do Imóvel: Existe o risco de o Imóvel ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim a suficiência da garantia da Alienação Fiduciária de Imóvel.

(x) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Cessão não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas depende de registro da alteração do contrato social das Devedoras na junta comercial competente.

(y) Risco Referente à Cessão Fiduciária com Condição Suspensiva: Na presente data, a garantia de Cessão Fiduciária dos Recebíveis Inspirare outorgada nos termos do

Contrato de Cessão Fiduciária SPE 7, não se encontra devidamente constituída e exequível, tendo em vista à existência, nesta data, da Condição Suspensiva, sendo certo que, o descumprimento pela SPE 7 da implementação da Condição Suspensiva, qual seja, o pagamento da dívida com a Caixa Econômica Federal nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária SPE 7, impactará negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias e podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(z) Risco Referente ao Recebimento dos Recebíveis em Contas de Livre Movimentação das Devedoras: Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recebíveis deverão ser depositados nas contas de livre movimentação vinculadas aos respectivos Empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal. Ainda que nos termos das respectivas CCB as Devedoras outorgarão à Securitizadora poderes para movimentação de tais contas para fins de transferência dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, a Caixa Econômica Federal não atuará como depositário dos Recebíveis, sendo que as Devedoras manterão controle efetivo das contas de livre movimentação. Dessa forma, por não se tratar de uma conta vinculada/escrow account, não é possível assegurar que as Devedoras não realizarão qualquer movimentação de tais contas e, portanto, dos Recebíveis, em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(aa) Risco de Inexistência de Garantia Real sobre o Imóveis: Os Imóveis onde os Empreendimentos estão sendo desenvolvidos e não serão dados em garantia no âmbito da Emissão. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI contarão apenas com as Garantias listadas no item “Garantias” da Cláusula 2.9 deste Termo.

(bb) Risco Referente à Liberação da Alienação da Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a referida garantia poderá ser resolvida em relação ao Imóvel Garantia, independentemente de deliberação pelos titulares dos CRI, restando o respectivo Imóvel liberado da presente garantia fiduciária, mediante a emissão do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) do Empreendimento Inspirare. Tal liberação poderá ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(cc) Riscos relativos à guarda das CCB: As CCB serão emitidas sob a forma cartular e ficarão sob a guarda da Emissora. Caso a Emissora não o faça com a devida diligência e cuidado, levando à perda, extravio ou deterioração das CCB, a cobrança e execução das CCB poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(dd) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes

terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(ee) Risco de Ausência de Responsabilidade da Cedente quanto aos litígios judiciais decorrentes da emissão dos CRI: A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários, aos Créditos Imobiliários, as CCB ou, ainda, à constituição das garantias descritas nos Documentos da Operação, ficando convencionado a Securitizadora o dever de conduzir as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.

(ff) Risco de Colocação: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Além disso, as Devedoras poderão ter recebido parte dos valores do desembolso das CCB e a Colocação Mínima não ter sido atingida. Nessa hipótese, pode haver dificuldade em se obter a devolução de tais valores para repasse aos investidores.

(gg) Risco de Ausência de Laudo de Avaliação: a ausência de laudo de avaliação do Imóvel em caso de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel e decorrente insuficiência de recursos para o pagamento de eventual montante devido aos Titulares dos CRI na data da respectiva execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

(hh) Risco de Performance: Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão das obras, os adquirentes dos Empreendimentos poderão, nos termos dos respectivos contrato ou mediante ação judicial própria, interromper o pagamento dos Recebíveis ou requerer sua rescisão. Tais fatores podem impactar negativamente a carteira de recebíveis da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

(ii) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, (i) na ocorrência de inadimplência ou não formalização de novos contratos que darão origem aos Recebíveis em valor maior do

que inicialmente previsto ou (ii) a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, em decorrência de impactos negativos sobre os empreendimentos desenvolvidos pelas respectivas sociedades. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários Totais, e, conseqüentemente, dos CRI.

(jj) u) Risco de insuficiência do patrimônio dos Avalistas. Com base nas Demonstrações Financeiras finda em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido consolidado da Manara é de R\$ 32.834.795,03 (trinta e dois milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, setecentos e noventa e cinco reais e três centavos), sendo certo, ainda, a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas a terceiros. Assim patrimônio dos Avalistas pode não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas.

(kk) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Devedoras e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Empreendimentos Imobiliários e aplicações financeiras. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Empreendimentos Imobiliários, e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também 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 Devedoras e dos Empreendimentos Imobiliários. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no

Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

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

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

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

da qual não caiba mais recursos.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme devidamente elaborada por agência de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

20.2. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E UM - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

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

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

São Paulo, 25 de março de 2021.

(Assinaturas na próxima página)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª e 231ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: Diretor

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora

TESTEMUNHAS:

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
RG nº: 25.662.754-8
CPF nº: 127.343.757-88

Nome: Camila de Souza
RG nº: 21.530.788-5
CPF nº: 117.043.127-52

ANEXO I

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021**

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	Manara - 230	São Paulo			19 de março de 2021
1. CREDOR							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
9º Andar	92						
2. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MANARA SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: nº 13.811.319/0001-49							
ENDEREÇO: Via Guilherme Dibbern, nº 3505							
COMPLEMENTO	Sala 02	CIDADE	Limeira	UF	SP	CEP	13.482-217
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ/ME: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B							
COMPLEMENTO	Sala 302	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
	a 304						
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2103306169/MS2							
<p>DESCRIÇÃO: Emitida pela MANARA SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em 19 de março de 2021 ("<u>Data da Constituição do Crédito</u>"), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB 2103306169/MS2 no valor total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), para fins de desenvolvimento das obras de construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Ideale", localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 84.927 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.</p>							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimentos	Cartório	Matricula	Endereço				
"Ideale"	2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP	84.927	Rua Sr. Jose Alberto Campanini, 890 - Bairro Da Graminha, Lote 1, Limeria/SP				

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	24 de março de 2021
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 de fevereiro de 2025
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
6.5 JUROS	9,00% (nove por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, observado o disposto na cláusula 3.3.1 da CCB
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I da CCB 2103306169/MS2
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.8 ENCARGOS	(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB 2103306169/MS2 incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB 2103306169/MS2 apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	Manara - 231	São Paulo			19 de março de 2021
1. CREDOR							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894							
COMPLEMENTO	Cj.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-000
9º Andar	92						
2. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: MANARA SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/ME: nº 14.520.705/0001-44							
ENDEREÇO: Via Guilherme Dibbern, nº 3505							
COMPLEMENTO	Sala 07	CIDADE	Limeira	UF	SP	CEP	13.482-217
3. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							

CNPJ/ME: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B							
COMPLEMENTO	Sala 302 a 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
4. GARANTIAS - Não há							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais)							
TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2103306172/MS2							
DESCRIÇÃO: Emitida pela MANARA SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em 19 de março de 2021 (“ <u>Data da Constituição do Crédito</u> ”), por meio da qual o Credor concedeu um financiamento imobiliário à devedora da CCB 2103306172/MS2 no valor total de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), para fins de desenvolvimento das obras de construção do empreendimento imobiliário residencial denominado “Inspirare”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 68.336 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira.							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:							
Empreendimentos	Cartório	Matricula	Endereço				
“Inspirare”	2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP	68.336	Rua Fernão Dias, 80, Vila Primavera, Limeira/SP				
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1 DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO		23 de setembro de 2022					
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		24 de fevereiro de 2025					
6.3 VALOR PRINCIPAL		R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais)					
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Índice de Preços ao Consumidor Amplo					
6.5 JUROS		12,00% (doze por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos					
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)		Conforme tabela no Anexo I da CCB 2103306172/MS2					
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo/SP					
6.8 ENCARGOS		(I) juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB 2103306172/MS2 incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da CCB 2103306172/MS2 apurado na data efetiva de pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios, nos termos da alínea “(i)” acima; e (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida, acrescida das parcelas referidas nas alíneas “(i)” e “(ii)” acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.					

ANEXO II**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021*****Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Período:	Data de Vencimento do CRI 230ª	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/03/2021		
1	25/03/2021	0,0000%	Não
2	25/04/2021	0,0000%	Sim
3	25/05/2021	0,0000%	Sim
4	25/06/2021	0,0000%	Sim
5	25/07/2021	0,0000%	Sim
6	25/08/2021	0,0000%	Sim
7	25/09/2021	0,0000%	Sim
8	25/10/2021	0,0000%	Sim
9	25/11/2021	0,0000%	Sim
10	25/12/2021	0,0000%	Sim
11	25/01/2022	0,0000%	Sim
12	25/02/2022	0,0000%	Sim
13	25/03/2022	0,0000%	Sim
14	25/04/2022	0,0000%	Sim
15	25/05/2022	0,0000%	Sim
16	25/06/2022	0,0000%	Sim
17	25/07/2022	0,0000%	Sim
18	25/08/2022	0,0000%	Sim
19	25/09/2022	0,0000%	Sim
20	25/10/2022	0,0000%	Sim
21	25/11/2022	0,0000%	Sim
22	25/12/2022	0,0000%	Sim
23	25/01/2023	0,0000%	Sim
24	25/02/2023	0,0000%	Sim
25	25/03/2023	4,1667%	Sim
26	25/04/2023	4,3478%	Sim
27	25/05/2023	4,5455%	Sim
28	25/06/2023	4,7619%	Sim
29	25/07/2023	5,0000%	Sim
30	25/08/2023	5,2632%	Sim
31	25/09/2023	5,5556%	Sim
32	25/10/2023	5,8824%	Sim

33	25/11/2023	6,2500%	Sim
34	25/12/2023	6,6667%	Sim
35	25/01/2024	7,1429%	Sim
36	25/02/2024	7,6923%	Sim
37	25/03/2024	8,3333%	Sim
38	25/04/2024	9,0909%	Sim
39	25/05/2024	10,0000%	Sim
40	25/06/2024	11,1111%	Sim
41	25/07/2024	12,5000%	Sim
42	25/08/2024	14,2857%	Sim
43	25/09/2024	16,6667%	Sim
44	25/10/2024	20,0000%	Sim
45	25/11/2024	25,0000%	Sim
46	25/12/2024	33,3333%	Sim
47	25/01/2025	50,0000%	Sim
48	25/02/2025	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI 231^a	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	19/03/2021		
1	25/03/2021	0,0000%	Não
2	25/04/2021	0,0000%	Não
3	25/05/2021	0,0000%	Não
4	25/06/2021	0,0000%	Não
5	25/07/2021	0,0000%	Não
6	25/08/2021	0,0000%	Não
7	25/09/2021	0,0000%	Não
8	25/10/2021	0,0000%	Não
9	25/11/2021	0,0000%	Não
10	25/12/2021	0,0000%	Não
11	25/01/2022	0,0000%	Não
12	25/02/2022	0,0000%	Não
13	25/03/2022	0,0000%	Não
14	25/04/2022	0,0000%	Não
15	25/05/2022	0,0000%	Não
16	25/06/2022	0,0000%	Não
17	25/07/2022	0,0000%	Não
18	25/08/2022	0,0000%	Não
19	25/09/2022	0,0000%	Sim
20	25/10/2022	0,0000%	Sim
21	25/11/2022	0,0000%	Sim

22	25/12/2022	0,0000%	Sim
23	25/01/2023	0,0000%	Sim
24	25/02/2023	0,0000%	Sim
25	25/03/2023	3,7299%	Sim
26	25/04/2023	3,9111%	Sim
27	25/05/2023	4,1090%	Sim
28	25/06/2023	4,3257%	Sim
29	25/07/2023	4,5642%	Sim
30	25/08/2023	4,8278%	Sim
31	25/09/2023	5,1209%	Sim
32	25/10/2023	5,4485%	Sim
33	25/11/2023	5,8171%	Sim
34	25/12/2023	6,2350%	Sim
35	25/01/2024	6,7127%	Sim
36	25/02/2024	7,2640%	Sim
37	25/03/2024	7,9073%	Sim
38	25/04/2024	8,6677%	Sim
39	25/05/2024	9,5804%	Sim
40	25/06/2024	10,6960%	Sim
41	25/07/2024	12,0907%	Sim
42	25/08/2024	13,8842%	Sim
43	25/09/2024	16,2757%	Sim
44	25/10/2024	19,6240%	Sim
45	25/11/2024	24,6470%	Sim
46	25/12/2024	33,0190%	Sim
47	25/01/2025	49,7639%	Sim
48	25/02/2025	100,0000%	Sim

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021

Declaração da Emissora e responsável pela Distribuição prevista no Item 15 do Anexo III da
Instrução CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª 231ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, 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 e que é responsável pela distribuição dos CRI nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 25 de março de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021**

Declaração do Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Planejamento e Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª e 231ª da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, esta última também responsável pela distribuição dos CRI, 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.

São Paulo, 25 de março de 2021.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO V

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021**

Declaração da Instituição Custodiante

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Planejamento e Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.343.682/0001-38 neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, 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 230ª e 231ª Séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 25 de março 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 as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 25 de março de 2021.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Instituição
Custodiante

Nome:

Cargo:

ANEXO VI**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO 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:

Série e Emissão	3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$52.089.616,32
Quantidade	115 (3ª série); 29 (4ª série); 28 (5ª série)
Remuneração	IPCA + 9% a.a. (3ª série); IPCA + 15% a.a. (4ª série); IPCA + 11,0520% a.a. (5ª série)
Data de Vencimento	15.11.2021 (3ª série); 15.04.2023 (4ª série); 15.10.2023 (5ª série)
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$11.000.000,00
Quantidade	36
Remuneração	IGP-M + 12,0413% a.a.
Data de Vencimento	28.05.2022
Garantias	alienação fiduciária de cotas, promessa de alienação fiduciária de imóvel, fiança e promessa de cessão fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.513.474,29
Quantidade	112, 28 e 28 respectivamente
Remuneração	IPCA + 8,75% a.a. (12ª série); IPCA + 12% a.a. (13ª série); IPCA + 16,4515% a.a. (14ª série)
Data de Vencimento	15.06.2026, 15.09.2027 e 15.10.2027 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis e promessa de cessão fiduciária de recebíveis em estoque
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valor Total da Emissão	R\$55.323.372,52
Quantidade	107, 33 e 24 respectivamente
Remuneração	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a. respectivamente
Data de Vencimento	10.10.2021, 10.10.2021 e 10.11.2021 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	21ª e 22ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$13.095.164,81
Quantidade	39 (21ª série); 4 (22ª série)
Taxa de Juros	IGP-M + 10,30% a.a. e IGP-M + 6,5% a.a.
Data de Vencimento	15.05.2021
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	25ª e 26ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$17.638.792,05
Quantidade	47 (25ª série); 11 (26ª série)
Remuneração	IGP-M + 8% a.a.
Data de Vencimento	15.10.2022
Garantias	N/A

Série e Emissão	32ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$80.000.000,00
Quantidade	200.000
Remuneração	IPCA + 6% a.a.
Data de Vencimento	05.12.2035
Garantias	alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de imóvel, fiança, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	33ª e 34ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$27.504.708.453,52
Quantidade	91.000 e 22 respectivamente
Remuneração	IGP-M + 7,75% a.a.
Data de Vencimento	10.12.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	33ª Adimplência Financeira / 34ª Inadimplência Financeira

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$39.160.773,99
Quantidade	117
Remuneração	IGP-DI + 12,6825 a.a.
Data de Vencimento	10.05.2021
Garantias	hipoteca e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	62ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$7.771.520,50
Quantidade	25
Remuneração	IPCA + 10% a.a.
Data de Vencimento	12.06.2033
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.581.000,00
Quantidade	10.581
Remuneração	IGP-M + 12% a.a.
Data de Vencimento	15.07.2024
Garantias	alienação fiduciária de cotas, fiança, hipoteca
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	77ª e 78ª Séries da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$70.000.000,00
Quantidade	60.000 (77ª série); 10.000 (78ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,30% a.a. (77ª série); 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. (78ª série)
Data de Vencimento	27.04.2024
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 23.000.000,00 (vinte tres milhões)
Quantidade	23.000 (vinte três mil)
Remuneração	IGP-DI + 7,75% a.a

Data de Vencimento	20.06.2029
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	118ª e 128ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
Quantidade	35.000 (trinta e cinco mil) CRI
Remuneração	IPCA + 8,15% a.a. (118ª série); 100% da Taxa DI + 1,35% a.a. (128ª série)
Data de Vencimento	06.12.2033 (118ª série); 07.12.2027 (128ª série)
Garantias	alienação fiduciária de ações ideais; cessão fiduciária de direitos creditórios; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	131ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Remuneração	R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais)
Quantidade	38.000 (trinta e oito mil) CRI
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,50% a.a.
Data de Vencimento	17.01.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; alienação fiduciária de cotas; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	133ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)
Quantidade	44.000 (quarenta e quatro mil) CRI
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
Data de Vencimento	22.03.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóvel; cessão fiduciária de direitos creditórios e hipoteca.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	143ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 41.043.000,00 (quarenta e um milhões, quarenta e tres mil reais)
Quantidade	41.043 (quarenta e um mil e quarenta e três) CRI
Remuneração	IPCA + 6,45% a.a.
Data de Vencimento	07.05.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	142ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 14.650.000,00 (quatorze milhões seiscentos e cinquenta mil reais)
Quantidade	14.650 (quatorze mil seiscentos e cinquenta reais)
Remuneração	IGP-DI + 7,30% a.a.
Data de Vencimento	22.10.2029
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	158ª e 159ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 44.792.756,00 (quarenta e quatro milhões, setecentos e noventa e dois mil e setecentos e cinquenta e seis reais)
Quantidade	148 (cento e quarenta e oito)
Remuneração	IPCA + 9,5% a.a. (158ª série) e IPCA + 11% a.a. (159ª série)
Data de Vencimento	24.08.2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 283.686.000,00 (Duzentos e oitenta e três milhões, seiscentos e oitenta e seis mil)
Quantidade	283686 (Duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Data de Vencimento	21/09/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	164ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 90.641.000,00 (Noventa milhões, seiscentos e quarenta e um mil)
Quantidade	90.641 (Noventa mil, seiscentos e quarenta e um)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,4% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	165ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões)
Quantidade	40.000 (Quarenta mil)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,50% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	172ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais)
Quantidade	12.000 (doze mil)
Remuneração	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Data de Vencimento	03/08/2023
Garantias	Fiança; Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

ANEXO VII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA
S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Endereço: avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
Cidade / Estado: Rio de Janeiro/RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 020.791.620-6
CPF nº: 109.809.047-06

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: 230ª e 231ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: até 35.000 (trinta e cinco mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de março de 2021.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 230ª 231ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE MARÇO DE 2021

Cronograma Indicativo de Utilização e Destinação de Recursos

IDEALE - CRONOGRAMA FINANCEIRO														
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	PESO	EXECUTADO	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10
				%	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS													
1.1	serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topográficos, sondagem, licenças e PCMAT)	290.861,44	0,75%	93,76%	10.180,15	4.362,92	3.610,08	-	-	-	-	-	-	-
1.2	instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	213.298,39	0,55%	95,19%	7.465,44	2.801,39	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	11.634,46	0,03%	95,19%	407,21	152,80	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	manutenção canteiro/consumo	426.596,78	1,10%	15,87%	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91	16.313,91
1.5	transportes máquinas e equipamentos	698.067,45	1,80%	15,87%	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49	26.695,49
1.6	controle tecnológico	116.344,58	0,30%	15,87%	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25	4.449,25
1.7	gestão de resíduos	38.781,53	0,10%	15,87%	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08	1.483,08
1.8	gestão da qualidade	34.903,37	0,09%	15,87%	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77	1.334,77
1.9	equipamentos de proteção coletivos	15.512,61	0,04%	15,87%	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23	593,23
1.10	administração local (engenheiros, mestres, etc.)	2.637.143,70	6,80%	15,87%	100.020,05	104.149,72	100.762,35	100.440,62	03.810,25	99.988,13	02.958,08	98.240,41	101.116,13	100.780,00
2	FUNDAÇÃO E CONTENÇÕES													
2.1	Fundações	3.083.131,24	7,95%	63,45%	-	64.745,76	98.968,51	262.066,16	508.716,65	192.343,94	-	-	-	-
2.2	Contenções/arrimos especiais	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	SUPRAESTRUTURA													
3.1	Supraestrutura	5.968.476,70	15,39%	23,99%	48.941,51	322.894,59	88.007,02	167.117,35	370.045,56	370.045,56	384.966,75	217.252,55	244.707,54	384.966,75

4	PAREDES E PAINÉIS													
4.1	alvenaria / fechamentos	4.013.887,84	10,35%	24,42%	49.370,82	209.123,56	126.437,47	248.861,05	48.861,05	327.131,86	258.895,77	339.173,52	164.569,40	258.895,77
4.2	esquadrias metálicas	1.144.054,99	2,95%	3,86%	-	6.292,30	6.292,30	61.778,97	97.587,89	70.931,41	-	113.147,04	-	-
4.3	esquadrias de madeira	542.941,35	1,40%	1,29%	-	-	-	-	-	-	89.585,32	89.585,32	-	-
4.4	vidros / esquadrias especiais	193.907,63	0,50%	1,29%	-	-	-	-	-	-	-	29.086,14	29.086,14	5.817,23
5	COBERTURA / PROTEÇÕES													
5.1	telhados	147.369,80	0,38%	15,23%	-	-	-	-	7.368,49	7.368,49	-	17.684,38	-	14.736,98
5.2	impermeabilizações	426.596,78	1,10%	13,96%	-	9.939,70	9.001,19	47.864,16	47.864,16	47.864,16	-	-	28.070,07	28.070,07
6	REVESTIMENTOS													
6.1	revestimentos internos	1.628.824,05	4,20%	5,25%	-	57.986,14	79.812,38	82.255,61	82.255,61	41.697,90	-	14.496,53	14.496,53	188.292,06
6.2	azulejos	969.538,13	2,50%	1,29%	-	11.634,46	50.900,75	49.446,44	49.446,44	30.540,45	54.294,14	20.360,30	12.119,23	34.903,37
6.3	revestimentos externos	1.551.261,00	4,00%	1,29%	-	-	174.051,48	127.203,40	127.203,40	-	-	59.723,55	25.595,81	-
6.4	forros	213.298,39	0,55%	1,29%	-	-	23.932,08	23.932,08	23.505,48	1.194,47	-	2.026,33	-	-
6.5	pinturas	1.939.076,25	5,00%	1,29%	-	-	-	11.246,64	30.249,59	45.180,48	49.640,35	165.791,02	69.031,11	38.975,43
6.6	especiais / elementos fachadas	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PAVIMENTAÇÃO													
7.1	madeira	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2	cerâmica	775.630,50	2,00%	1,29%	-	-	24.199,67	40.720,60	43.280,18	54.216,57	54.216,57	9.695,38	-	28.310,51
7.3	carpete	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.4	cimentados	387.815,25	1,00%	3,27%	-	-	12.099,84	20.360,30	21.640,09	27.108,29	19.351,98	-	-	17.684,38
7.5	rodapés, soleiras e peitoris	387.815,25	1,00%	1,29%	-	-	12.099,84	20.360,30	21.640,09	27.108,29	27.108,29	-	-	17.684,38
7.6	pavimentações especiais	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	INSTALAÇÕES													
8.1	elétricas / telefônicas	3.121.912,76	8,05%	10,61%	-	113.949,82	136.115,40	39.023,91	45.267,74	118.632,69	51.511,56	24.975,30	24.975,30	146.105,52
8.2	hidráulicas / gás	2.063.177,13	5,32%	1,29%	-	75.305,97	89.954,52	40.850,91	25.789,71	78.400,73	64.164,81	64.164,81	135.757,06	135.757,06
8.3	sanitárias / pluvial	1.202.227,28	3,10%	1,29%	-	22.241,20	52.417,11	43.881,30	23.804,10	45.684,64	37.389,27	37.389,27	79.106,55	79.106,55
8.4	aparelhos, metais e bancadas	775.630,50	2,00%	1,29%	-	-	-	-	-	-	89.197,51	48.089,09	05.873,56	7.756,31
8.5	elevadores / bombas	1.008.319,65	2,60%	0,00%	-	-	26.518,81	70.380,71	80.463,91	80.463,91	-	-	120.998,36	-
8.6	climatização	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.7	lógica	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.8	especiais	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	COMPLEMENTAÇÕES													
9.1	calafete / limpeza	193.907,63	0,50%	1,29%	-	-	-	-	-	-	-	-	50.415,98	12.022,27
9.2	ligações definitivas / regularizações	775.630,50	2,00%	19,99%	-	-	-	-	-	-	51.967,24	-	186.151,32	28.310,51
9.3	outros	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

10	INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO													
10.1	terraplenagem	465.378,30	1,20%	61,58%	-	-	23.501,60	122.859,87	32.444,86	-	-	-	-	-
10.2	água potável	77.563,05	0,20%	6,40%	-	-	3.916,93	19.002,95	11.037,22	14.465,51	15.241,14	8.937,95	-	-
10.3	esgoto sanitário	155.126,10	0,40%	6,40%	-	-	7.833,87	38.005,89	22.074,44	28.931,02	30.482,28	17.875,89	-	-
10.4	drenagem / águas pluviais	116.344,58	0,30%	6,40%	-	-	5.875,40	28.504,42	16.555,83	21.698,26	30.924,39	-	-	-
10.5	pavimentação / guias / sarjetas	426.596,78	1,10%	8,85%	-	-	17.917,06	104.516,21	-	3.796,71	85.148,72	35.535,51	-	68.255,48
10.6	energia / iluminação	116.344,58	0,30%	6,40%	-	-	-	19.196,85	-	-	-	9.691,50	-	-
10.7	telefone	19.390,76	0,05%	6,40%	-	-	-	3.199,48	-	-	-	1.615,25	-	-
10.8	gás	19.390,76	0,05%	0,00%	-	-	-	3.199,48	3.769,56	3.042,41	-	-	-	-
10.9	obras especiais	-	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.10	paisagismo / equipamentos / ambientação	387.815,25	1,00%	23,80%	-	-	-	-	-	-	-	31.994,76	31.994,76	-

IDEALE - CRONOGRAMA FINANCEIRO

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	MÊS 11 R\$	MÊS 12 R\$	MÊS 13 R\$	MÊS 14 R\$	MÊS 15 R\$	MÊS 16 R\$	MÊS 17 R\$	MÊS 18 R\$	MÊS 19 R\$	MÊS 20 R\$	MÊS 21 R\$	MÊS 22 R\$
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS												
1.1	serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topográficos, sondagem, licenças e PCMAT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	manutenção canteiro/consumo	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67	12.572,67
1.5	transportes máquinas e equipamentos	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46	20.573,46
1.6	controle tecnológico	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91	3.428,91
1.7	gestão de resíduos	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97	1.142,97
1.8	gestão da qualidade	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67	1.028,67
1.9	equipamentos de proteção coletivos	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19	457,19
1.10	administração local (engenheiros, mestres, etc.)	77.756,26	77.569,64	80.156,38	76.629,81	78.226,95	77.080,30	78.336,91	75.456,42	75.988,92	79.360,93	78.718,54	78.718,54
2	FUNDAÇÃO E CONTENÇÕES												
2.1	Fundações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Contenções/arrimos especiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3	SUPRAESTRUTURA												
3.1	Supraestrutura	147.651,54	233.666,60	213.887,74	213.887,74	270.924,47	107.173,86	229.229,68	-	-	-	-	-
4	PAREDES E PAINÉIS												
4.1	alvenaria / fechamentos	99.297,82	151.266,77	143.842,63	112.908,73	98.988,48	-	12.060,18	-	-	-	-	-
4.2	esquadrias metálicas	-	-	-	-	-	-	202.788,89	202.788,89	167.741,17	-	-	-
4.3	esquadrias de madeira	-	-	-	-	-	-	-	69.208,25	136.617,25	69.145,40	-	-
4.4	vidros / esquadrias especiais	-	-	-	-	-	21.414,63	21.414,63	39.720,92	15.653,72	-	-	-
5	COBERTURA / PROTEÇÕES												
5.1	telhados	-	-	-	-	-	26.235,53	14.003,64	14.003,64	5.690,20	-	-	-
5.2	impermeabilizações	20.482,13	41.095,76	27.057,45	-	-	25.696,75	-	-	-	-	-	-
6	REVESTIMENTOS												
6.1	revestimentos internos	86.489,39	111.595,16	107.452,71	110.088,82	107.703,77	14.686,88	106.071,89	106.071,89	-	6.599,03	-	-
6.2	azulejos	51.481,78	66.425,69	70.983,58	70.983,58	82.042,08	93.847,77	60.111,74	-	-	-	-	-
6.3	revestimentos externos	-	-	97.075,66	184.587,21	-	150.156,43	101.020,85	101.020,85	-	150.335,53	-	-
6.4	forros	-	-	-	25.742,38	19.002,68	19.002,68	19.002,68	19.002,68	2.465,75	567,09	-	-
6.5	pinturas	-	-	-	-	-	204.133,85	204.133,85	98.330,95	31.531,66	186.500,03	277.060,14	118.900,24
6.6	especiais / elementos fachadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PAVIMENTAÇÃO												
7.1	madeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2	cerâmica	8.966,35	50.988,63	53.200,33	59.656,10	69.100,65	69.698,41	69.698,41	7.292,63	5.230,25	-	-	-
7.3	carpete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.4	cimentados	28.572,76	25.494,31	25.494,31	28.572,76	35.745,84	37.808,10	9.325,00	3.646,31	3.324,25	-	-	-
7.5	rodapés, soleiras e peitoris	28.572,76	25.494,31	25.494,31	28.572,76	35.745,84	35.745,84	18.306,23	-	-	-	-	-
7.6	pavimentações especiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	INSTALAÇÕES												
8.1	elétricas / telefônicas	108.990,44	108.990,44	108.990,44	213.890,73	232.416,70	291.122,36	195.364,76	157.109,84	77.472,23	63.758,20	28.871,64	23.895,21
8.2	hidráulicas / gás	87.769,78	72.028,46	72.028,46	141.353,87	153.597,12	192.393,91	129.110,62	103.829,11	51.199,04	17.808,36	-	1.192,21
8.3	sanitárias / pluvial	51.144,05	41.971,47	41.971,47	82.367,86	89.502,08	94.968,56	75.233,63	60.501,92	29.834,03	10.377,05	-	12.276,24
8.4	aparelhos, metais e bancadas	-	-	-	-	-	-	-	102.515,24	74.958,67	66.948,73	74.958,67	63.419,07
8.5	elevadores / bombas	-	-	-	-	200.332,12	-	-	72.657,30	97.135,43	97.135,43	17.872,92	-
8.6	climatização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.7	lógica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.8	especiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	COMPLEMENTAÇÕES												
9.1	calafete / limpeza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.932,70	30.366,03	41.460,93
9.2	ligações definitivas / regularizações	-	-	-	-	-	-	-	96.238,80	128.517,65	95.641,04	51.167,96	20.861,70

9.3	outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO												
10.1	terraplenagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.2	água potável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.3	esgoto sanitário	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.4	drenagem / águas pluviais	-	-	-	-	-	4.118,65	-	-	-	-	-	-
10.5	pavimentação / guias / sarjetas	-	-	-	-	-	22.586,23	34.183,92	-	-	-	-	-
10.6	energia / iluminação	-	-	-	-	-	6.070,22	20.846,76	11.207,93	-	5.863,99	17.675,77	-
10.7	telefone	-	-	-	-	-	1.011,70	3.519,29	1.867,99	-	977,33	2.901,13	-
10.8	gás	-	-	-	-	-	941,47	6.286,90	-	-	-	-	-
10.9	obras especiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.10	paisagismo / equipamentos / ambientação	-	-	-	-	-	-	-	-	28.393,43	5.977,57	82.415,57	-

IDEALE - CRONOGRAMA FINANCEIRO

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)	PESO	EXECUTADO	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9
				%	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
1	SERV. PRELIMINARES GERAIS												
1.1	serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. topográficos, sondagem, licenças e PCMAT)	-	1,05	100,00									
1.2	instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	-	0,20	100,00									
1.3	ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	-	0,04	100,00									
1.4	manutenção canteiro/consumo	183.679,14	1,18	80,00		26.239,88	26.239,88	26.239,88	26.239,88	26.239,88	26.239,88	26.239,88	-
1.5	transportes máquinas e equipamentos	-	0,53	100,00									
1.6	controle tecnológico	-	0,05	100,00									
1.7	gestão de resíduos	43.685,20	0,28	80,00		6.240,74	6.240,74	6.240,74	6.240,74	6.240,74	6.240,74	6.240,74	-
1.8	gestão da qualidade	76.375,97	0,49	80,00		10.910,85	10.910,85	10.910,85	10.910,85	10.910,85	10.910,85	10.910,85	-
1.9	equipamentos de proteção coletivos	-	0,16	100,00									
1.10	administração local (engenheiros, mestres, etc.)	603.230,92	3,87	80,00		86.175,85	86.175,85	86.175,85	86.175,85	86.175,85	86.175,85	86.175,85	-
2	FUNDAÇÃO E CONTENÇÕES												
2.1	Fundações	-	8,00	100,00		-	-	-	-	-	-	-	-

2.2	Contenções/arrimos especiais	-	1,99	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	SUPRAESTRUTURA												
3.1	Supraestrutura	-	14,08	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	PAREDES E PAINÉIS												
4.1	alvenaria / fechamentos	463.094,42	6,66	91,08	259.627,96	203.466,45	-	-	-	-	-	-	-
4.2	esquadrias metálicas	40.488,08	2,38	97,82	2.970,24	3.712,80	-	33.805,04	-	-	-	-	-
4.3	esquadrias de madeira	1.645.800,00	2,11	0,00	329.160,00	329.160,00	329.160,00	329.160,00	329.160,00	-	-	-	-
4.4	vidros / esquadrias especiais	13.228,32	0,48	96,50	-	-	3.023,62	3.023,62	3.023,62	3.023,62	1.133,86	-	-
5	COBERTURA / PROTEÇÕES												
5.1	telhados	128.821,14	0,21	20,00	40.256,61	24.153,96	40.256,61	24.153,96	-	-	-	-	-
5.2	impermeabilizações	175.500,00	1,50	85,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	-	-	-	-	-	-
6	REVESTIMENTOS												
6.1	revestimentos internos	468.000,00	4,00	85,00	78.000,00	78.000,00	156.000,00	156.000,00	-	-	-	-	-
6.2	azulejos	706.680,00	6,04	85,00	117.780,00	235.560,00	235.560,00	117.780,00	-	-	-	-	-
6.3	revestimentos externos	482.858,55	4,13	85,00	160.952,85	160.952,85	160.952,85	-	-	-	-	-	-
6.4	forros	45.643,57	1,02	94,26	-	-	-	-	15.912,00	19.890,00	9.841,57	-	-
6.5	pinturas	2.381.512,94	9,19	66,78	358.410,00	358.410,00	358.410,00	358.410,00	358.410,00	358.410,00	231.052,94	-	-
6.6	especiais / elementos fachadas	-	0,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	PAVIMENTAÇÃO												
7.1	madeira	-	0,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.2	cerâmica	806.248,67	4,13	75,00	322.499,47	322.499,47	161.249,73	-	-	-	-	-	-
7.3	carpete	-	0,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.4	cimentados	191.213,67	0,70	65,00	27.316,24	27.316,24	27.316,24	27.316,24	27.316,24	27.316,24	27.316,24	-	-
7.5	rodapés, soleiras e peitoris	31.795,32	0,12	65,00	9.084,38	9.084,38	9.084,38	4.542,19	-	-	-	-	-
7.6	pavimentações especiais	-	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	INSTALAÇÕES												
8.1	elétricas / telefônicas	624.000,00	8,00	90,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	-	-	-	-	-
8.2	hidráulicas / gás	571.740,00	7,33	90,00	142.935,00	142.935,00	142.935,00	142.935,00	-	-	-	-	-
8.3	sanitárias / pluvial	273.780,00	3,51	90,00	68.445,00	68.445,00	68.445,00	68.445,00	-	-	-	-	-
8.4	aparelhos, metais e bancadas	765.180,00	1,09	10,00	127.530,00	127.530,00	127.530,00	127.530,00	127.530,00	127.530,00	-	-	-
8.5	elevadores / bombas	51.870,00	1,33	95,00	-	-	-	-	-	-	51.870,00	-	-
8.6	climatização	-	0,13	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.7	lógica	-	0,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.8	especiais	-	0,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	COMPLEMENTAÇÕES												
9.1	calafete / limpeza	234.000,00	0,30	0,00%	-	-	-	58.500,00	58.500,00	58.500,00	58.500,00	-	-

9.2	ligações definitivas / regularizações	120.900,00	0,50	69,00		-	-	-	-	50.700,00	39.000,00	31.200,00	-
9.3	outros	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10	INFRAESTRUTURA E URBANIZAÇÃO												
10.1	terraplenagem	-	0,62	100,00									
10.2	água potável	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.3	esgoto sanitário	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.4	drenagem / águas pluviais	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.5	pavimentação / guias / sarjetas	9.697,49	0,52	97,60		-	-	-	-	-	4.848,74	4.848,74	-
10.6	energia / iluminação	158.976,62	0,29	30,00		-	-	34.066,42	34.066,42	34.066,42	34.066,42	22.710,95	-
10.7	telefone	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.8	gás	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.9	obras especiais	-	0,00			-	-	-	-	-	-	-	-
10.10	paisagismo / equipamentos / ambientação	702.000,00	1,80	50,00		140.400,00	140.400,00	140.400,00	140.400,00	140.400,00	-	-	-