

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 50ª EMISSÃO  
DA**



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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BASE EMPREENDIMENTOS  
LTDA.**

celebrado com

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Agente Fiduciário*

---

Datado de 05 de fevereiro de 2024

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 50ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-010, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizedora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Base Empreendimentos Ltda.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão, da Habitasec Securitizedora S.A., nos termos **(i)** da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"); **(ii)** da Resolução CVM 60; e **(iii)** da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"); bem como as 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

instrumento:

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

<u>“Agente Fiduciário”</u>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
<u>“Agente de Monitoramento”</u>	A empresa a ser contratada pela Devedora para espelhamento e acompanhamento dos direitos creditórios, nos termos da cláusula 3.6.1.1. da CCB;
<u>“Agente de Obras”</u>	A (i) Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº. 67.566.711/0001-07, em relação ao Edifício Easy, e (ii) a OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 13.879.876/0001-00, em relação ao Edifício One Life;
<u>“Alienação Fiduciária One House e Easy”</u>	A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício Easy e do empreendimento imobiliário denominado Edifício One House, a ser formalizada por meio do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia”</i> ;
<u>“Alienação Fiduciária One Life”</u>	A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício One Life, formalizada por meio do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia”</i> ;
<u>“ANBIMA”</u>	A <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexos”</u>	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de

	direito;
<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI dos CRI”</u>	A assembleia de Titulares dos CRI, conforme prevista na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado;
<u>“Aval”</u>	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na CCB, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Avalistas”</u>	Em conjunto (i) <b>GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP</b> , brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com a avalista adiante qualificada, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.197.355-7 SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 008.820.989-00, e (ii) <b>THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP</b> , brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, com o avalista acima qualificado, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.784.308-6 SESP/PR, inscrita no CPF sob o nº 045.483.429-23, ambos residentes e domiciliados cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901, conjunto 73, Condomínio Reserva Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330;
<u>“B3”</u>	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 043.44-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;

<u>“Boletins de Subscrição”</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u>	A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 10005371-8, emitida pela Devedora, no valor de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), em favor da <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI</b> , abaixo definida, avalizada pelo Avalistas, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Cedente”</u> ou <u>“Credor Original”</u> ou <u>“Credor”</u>	A <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI</b> , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Cessão e Promessa de Fiduciária”</u>	A cessão e a promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo das alienações já realizadas das unidades autônomas e as futuras alienações das unidades autônomas em estoque do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House, formalizada por meio da celebração do <i>“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> ;
<u>“CETIP21”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1, <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> deste Termo de Securitização;
<u>“CMN”</u>	O Conselho Monetário Nacional;
<u>“Código ANBIMA”</u>	O <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> editado pela ANBIMA atualmente vigente;
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 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 nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento de cada uma das Ofertas, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo;

<u>“Comunicado de Início”</u>	O comunicado de início de cada uma das Ofertas, na forma do artigo 47 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo;
<u>“Condições Precedentes”</u>	As Condições Precedentes descritas na cláusula 2.1. e seguintes da CCB
<u>“Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente nº 10.283-5, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Empreendimentos Alvo”</u>	A conta corrente nº 12062-1, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 99562-2, agência 7764, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária One Life”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Edifício One Life;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Easy e One House”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Devedora e a Basesul, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Edifício Easy e do Edifício One House;
<u>“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Devedora e a Basesul, na qualidade de cedentes, e a Emissora, na qualidade de cessionária, tendo por objeto a cessão e a promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo das alienações já realizadas das unidades autônomas e as futuras alienações das unidades autônomas em estoque do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato Cessão de Créditos, Transferência de Cédula Bancário e Outras Avenças”</i> ,

	celebrado nesta data entre o Credor Original e a Emissora;
<u>“Controle” e “Controladas”</u>	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Securitizadora;
<u>“CPF”</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam todos e quaisquer direitos relacionados à CCB, incluindo o direito relacionado ao Valor de Principal, da atualização monetária, da Remuneração e dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula;
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430;
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 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, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 05 de fevereiro de 2024;
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI após a Primeira Data de Integralização,

	em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais;
<u>“Data de Pagamento”</u>	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo III deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de Pagamento de Principal;
<u>“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamentos estes que serão realizados conforme constante do Anexo III a este Termo de Securitização;
<u>“Data de Pagamento de Principal dos CRI”</u>	Significa a data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, pagamento este que será realizado em parcela única na Data de Vencimento, nos termos dos Boletins de Subscrição;
<u>“Data de Vencimento”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 16 de fevereiro de 2029;
<u>“Data de Verificação de Enquadramento”</u>	A data de verificação da Razão de Garantia, conforme cláusula 3.6.1.2. da CCB;
<u>“Despesas”</u>	Além das despesas flat e recorrentes da Operação listadas no Anexo V da CCB, todas as despesas razoáveis devidas em decorrência da presente Cédula e dos CRI arcadas pela Emitente, desde que a ela sejam apresentados os respectivos recibos/documentos comprobatórios, inclusive as decorrentes de aditamentos que ocorrerem durante a vigência da Operação, observado o disposto na cláusula 13.8. da CCB;
<u>“Devedora”</u>	A <b>BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Parigot de Souza, nº 3.901, conjunto 73, Condomínio Reserva Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330, inscrita no CNPJ sob o nº 47.409.930/0001-67;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>“Direitos Creditórios”</u>	Os recebíveis decorrentes da Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House, conforme descritos no Contrato de



	Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Em conjunto: (i) o Contrato de Cessão, (ii) a CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária One Life; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimentos One House e Easy; (v) o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os Boletins de Subscrição, e (viii) contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação Estruturada; e (ix) os demais documentos referentes à Oferta dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 1.2.6. da CCB;
<u>“Edifício Easy”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela Basesul Empreendimentos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 06.227.497/0001-61, com sede na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Parigot de Souza, nº 3.901, conjunto 73, Condomínio Reserva Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330 (“ <u>Basesul</u> ”), do mesmo grupo econômico da Devedora, objeto da matrícula nº 13.297, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná;
<u>“Edifício One House”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela empresa Basesul Empreendimentos Ltda., objeto da matrícula nº 72.345, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná;
<u>“Edifício One Life”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela Devedora, objeto da matrícula nº 83.822 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná, conforme registro nº 4 da referida matrícula, descrito no Anexo I da CCB;
<u>“Emissão”</u>	As 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão de CRI da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA</b> , acima qualificada;
<u>“Empreendimentos Alvo”</u>	São o Edifício Easy e o Edifício One Life, quando mencionados em conjunto;
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Significa que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida ao Credor, ou a seu

	cessionário, os débitos em atraso serão corrigidos monetariamente e ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
<u>“Escriturador”</u>	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> ;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Significa a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na cláusula 5.3 da CCB, que ensejará, ou não, a ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observados os termos da CCB, bem como o previsto na cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização da CCB, no montante de R\$ 253.552,48 (duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos), composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses das Despesas;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização da CCB, no montante de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), composto pelo valor correspondente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas mensais imediatamente subsequentes de Remuneração;
<u>“Fundo de Obra Easy”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Empreendimentos Alvo, composto por, no mínimo, 100%

	(cento por cento) dos recursos necessários à construção, conclusão e regularização do Edifício Easy, nos termos da cláusula 10.1.5 da CCB;
<u>“Fundo de Obra One Life”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Empreendimentos Alvo, composto por, no mínimo, 100% (cento por cento) dos recursos necessários à construção, conclusão e regularização do Edifício One Life, nos termos cláusula 10.1.5 da CCB;
<u>“Fundos de Obra”</u>	Significa, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Obra Easy e o Fundo de Obra One Life;
<u>“Fundos”</u>	Em conjunto o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os Fundos de Obra;
<u>“Garantias”</u>	Em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária One Life; (ii) a Alienação Fiduciária Easy e One House; (iii) a Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras One Life; e (viii) o Fundo de Obras Easy;
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado da CCB previstas na Cláusula 6.4.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado não automático da CCB previstas na Cláusula 6.4.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa: os (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) títulos emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., os quais deverão contar com liquidez diária, e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores mobiliários referidos nos itens (i) e (ii) acima, os quais deverão contar com liquidez diária;
<u>“IPCA”</u> ou <u>“IPCA/IBGE”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“JUCEPR”</u>	A Junta Comercial do Estado do Paraná;
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	São as Leis nºs 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e o <i>UK Bribery Act</i> ,

	conforme aplicáveis;
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“Lei 13.874”</u>	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;
<u>“Lei nº 14.195/21”</u>	É a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021;
<u>“Lei nº 14.430/22”</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
<u>“MDA”</u>	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significa, em conjunto: todas as obrigações assumidas pela Emitente por ocasião da presente CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal, Atualização Monetária, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Emitente na presente Cédula ou nos demais Documentos da Operação (adiante definido), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão desta Cédula, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e

	<p>prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente nos termos desta CCB, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na CCB ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos desta CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;</p>
<u>“Oferta”</u>	<p>São as ofertas públicas de distribuição dos CRI, realizadas nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços, com registro automático perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais;</p>
<u>“Ônus”</u>	<p>Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários;</p>
<u>“Patrimônio Separado”</u>	<p>O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos Fundos, após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos</p>

	de administração e obrigações fiscais, incluindo todos seus respectivos acessórios;
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor de Principal para os CRI subscritos e integralizados na Primeira Data de Integralização; ou (ii) ao Valor de Principal atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA até a Data de Vencimento e será acrescido da Remuneração para os CRI subscritos e integralizados após a Primeira Data de Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	A data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI;
<u>“Razão de Garantia”</u>	É calculada pelo resultado, na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) como numerador, a soma (i) de todos os valores de Direitos Creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade, trazidos a valor presente pela mesma Remuneração da presente CCB, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento (adiante definida), e (ii) do valor do estoque dos Empreendimentos Alvo e do Edifício One House, sendo cada unidade considerada pelo preço médio das vendas dos últimos 12 (doze) meses; e (b) como denominador, o Valor de Principal Atualizado até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento, acrescido da Remuneração;
<u>“Razão de Garantia Mínima”</u>	Significa o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) que a Razão de Garantia deve observar até a quitação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

<u>“Regras e Procedimentos da ANBIMA”</u>	Significa as “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI”, constante nas “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme alterado;
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 3.1, <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> , deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Taxa de Administração”</u>	A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>“Termo de Securitização”</u>	Significa este Termo;
<u>“Titulares de CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Valor da Cessão”</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Valor de Principal”</u> ou <u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1, item <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> , deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	O valor necessário para pagamento de, no mínimo, 3 (três) parcelas imediatamente subsequentes de

	Remuneração;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	O valor necessário para manutenção de no mínimo 12 (doze) meses da Operação de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

**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.** Aprovações da Emissão. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de maio de 2023, arquivada na JUCESP sob o nº 224.866/23-02.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI de suas 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão, cujas características são descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão, os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, com valor nominal de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data da Emissão.

**2.2.1.** A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.3.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos do Créditos Imobiliários 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 em decorrência de outras obrigações da Emissora.



**2.3.1.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

**2.4.** Pagamento do Valor da Cessão. Os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora a partir da implementação das Condições Precedentes descritas na CCB e no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no Contrato de Cessão, com base em recursos por ela recebidos com a integralização dos CRI no mercado primário.

**2.5.** Forma de Pagamento. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão utilizados diretamente na Conta Centralizadora, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão.

**2.6.** Garantias da Operação. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

**2.6.1.** Aval. A garantia fidejussória na forma de aval dos Avalistas, formalizada através da CCB e do Contrato de Cessão;

**2.6.2.** Alienação Fiduciária One Life. A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício One Life, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária One Life;

**2.6.3.** Alienação Fiduciária Easy e One House. A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício Easy e do Edifício One House, a ser formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Easy e One House;

**2.6.4.** Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária. A cessão e a promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo das alienações já realizadas das unidades autônomas e as futuras alienações das unidades autônomas em estoque do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House, a ser formalizada por meio da celebração do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;

**2.6.5.** Fundo de Despesas. A constituição de um fundo de despesas composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses da Operação, cujo os recursos serão utilizados para fazer frente aos pagamentos de todas as despesas recorrentes relacionadas à CCB e aos CRI, nos termos do disposto na CCB.

**2.6.5.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Emissora, em cada Data de Verificação.

**2.6.5.2.** Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

**2.6.6.** Fundo de Reserva. A constituição de um fundo de reserva composto pelo valor correspondente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas mensais imediatamente subsequentes de Remuneração, cujo os recursos poderão ser utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora e/ou Avalistas em relação ao pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas.

**2.6.6.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Reservas será apurado conforme disposto na CCB.

**2.6.6.2.** Caso o montante esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.

**2.6.7.** Fundos de Obras. A constituição de um fundo de obras composto pelos recursos necessários à conclusão do Edifício Easy e a constituição de um fundo de obras composto pelos recursos necessários à conclusão do Edifício One Life, que será apurado conforme o disposto na CCB.

**2.6.8.** Se os recursos depositados na Conta Centralizadora não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos nas cláusulas 2.6.5, 2.6.6 e 2.6.7 supra, a Devedora e/ou os Avalistas deverão complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização da totalidade dos referidos pagamentos, na forma do previsto na Cédula.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO**

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

**1ª Série**

1. **Série:** 1ª Série;
2. **Emissão:** 50ª Emissão;
3. **Quantidade de CRI:** 24.470 (vinte e quatro quatrocentos e setenta) CRI;
4. **Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 24.470.000,00 (vinte e quatro milhões quatrocentos e setenta mil reais) na Data de Emissão;
5. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. **Data de Emissão:** 05 de fevereiro de 2024
7. **Data de Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029;
8. **Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):  
**Nível 1:** Natureza: corporativo;  
**Nível 2:** Concentração: concentrado;  
**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): CCB; e  
**Nível 4:** Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.
9. **Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
10. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
11. **Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;
12. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
13. **Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 18 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a

12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 18 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

**14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, “Data de Pagamento”);

**15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

**16. Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

**17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

**18. Regime Fiduciário:** Sim; e

**19. Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

#### 2ª Série

**1. Série:** 2ª Série;

**2. Emissão:** 50ª Emissão;

**3. Quantidade de CRI:** 13.120 (treze mil cento e vinte) CRI;

**4. Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 13.120.000,00 (treze milhões cento e vinte reais) na Data de Emissão;

**5. Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

6. **Data de Emissão:** 05 de fevereiro de 2024;
7. **Data de Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029;
8. **Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):  
**Nível 1:** Natureza: corporativo;  
**Nível 2:** Concentração: concentrado;  
**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): CCB; e  
**Nível 4:** Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.
9. **Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
10. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
11. **Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;
12. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
13. **Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 18 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 18 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;
14. **Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");
15. **Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

- 16. Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;
- 17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;
- 18. Regime Fiduciário:** Sim; e
- Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

### 3ª Série

- 1. Série:** 3ª Série;
- 2. Emissão:** 50ª Emissão;
- 3. Quantidade de CRI:** 17.410 (dezessete mil quatrocentos e dez) CRI;
- 4. Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 17.410.000,00 (dezessete milhões quatrocentos e dez mil reais) na Data de Emissão;
- 5. Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- 6. Data de Emissão:** 05 de fevereiro de 2024;
- 7. Data de Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029;
- 8. Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):  
**Nível 1:** Natureza: corporativo;  
**Nível 2:** Concentração: concentrado;  
**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): CCB; e

**Nível 4:** Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.

**9. Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

**10. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

**11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em parcela única na Data de Vencimento;

**12. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;

**13. Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 18 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 18 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

**14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

**15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

**16. Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização;

**17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

**18. Regime Fiduciário:** Sim; e

**Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

**3.2. Ofertas dos CRI:** A 1ª, a 2ª e a 3ª Séries dos CRI serão, individual e sequencialmente, objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, pela própria Emissora, a seu exclusivo critério, sem a intermediação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, e na forma deste Termo de Securitização, sem necessidade de aditamento dos Documentos da Operação.

**3.2.1. Público-Alvo e Dispensa de Prospecto.** As Ofertas serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais. Portanto, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos das Ofertas nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

**3.2.1.1.** No ato de subscrição dos CRI o Investidor Profissional deverá declarar que está ciente de que **(a)** foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; **(b)** a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem seus termos e condições; e **(c)** pode haver restrições que se aplicam à revenda dos CRI, nos termos da cláusula abaixo.

**3.2.1.2.** Os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário: **(i)** entre Investidores Profissionais; ou **(ii)** entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da respectiva Oferta; ou, ainda, **(iii)** pelo público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da respectiva Oferta.



**3.2.2. Requerimento de Registro Automático.** O registro das Ofertas perante a CVM, relativas às 1ª, 2ª e 3ª Séries dos CRI, individual e sequencialmente, será requerido pela Emissora, e automaticamente concedido pela CVM, mediante o atendimento das condições e a submissão, pela Emissora, dos documentos mencionados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

**3.2.3. Aviso ao Mercado.** Considerando o registro automático das Ofertas perante a CVM, nos termos da cláusula 3.2.2 acima, a Emissora deverá divulgar o aviso ao mercado relativo a respectiva Oferta e Série, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Emissora encaminhou à CVM e à B3 a versão eletrônica do Aviso ao Mercado.

**3.2.4. Anúncio de Início.** O período de distribuição (conforme cláusula 3.2.5 abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início" ou "Comunicado de Início"), após a obtenção do registro da respectiva Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

**3.2.5. Período de Distribuição.** A distribuição, subscrição e integralização de cada uma das Séries dos CRI, no âmbito das respectivas Ofertas, será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, para cada Oferta de cada uma das 3 (três) Séries dos CRI.

**3.2.5.1. Subscrição dos CRI.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição dos CRI, em cada uma das respectivas Ofertas, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e das respectivas Ofertas.

**3.2.5.2. Integralização dos CRI.** Os CRI serão integralizados pelos Investidores Profissionais, no mercado primário, nas datas de integralização de cada uma das Ofertas, no ato de subscrição, conforme previsto nos respectivos Boletins de Subscrição dos CRI, pelo Preço de Integralização dos CRI.

**3.2.5.3.** Forma de Integralização. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI, no ato de subscrição, nas datas constantes dos Boletins de Subscrição. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados na mesma data.

**3.2.5.4.** A integralização dos CRI será realizada via B3.

**3.2.5.5.** Não será concedido nenhum desconto pela Emissora aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de valores de investimento mínimos ou máximos.

**3.2.5.6.** Sujeito às disposições da regulamentação aplicável, a Emissora deverá realizar as Ofertas, garantindo: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes.

**3.2.6. Anúncio de Encerramento.** O encerramento de cada uma das Ofertas de cada uma das Séries do CRI, será comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento”), quando da verificação do primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo da respectiva Oferta (nos termos da cláusula 3.2.5 acima); ou **(ii)** distribuição da totalidade dos CRI objeto da respectiva Oferta.

**3.2.6.1.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que o saldo dos CRI que não forem colocados no âmbito das respectivas Ofertas serão cancelados pela Securitizadora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, da CCB, da CCI e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia de Titulares dos CRI. O Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão de CRI o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito das respectivas Ofertas.

**3.2.7. Alteração de Características Essenciais da Oferta.** Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

**3.2.7.1.** Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

**3.2.7.2.** Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

**3.3. Declarações.** Para fins da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

**3.4. Banco Liquidante.** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI executados por meio da B3.

#### **CLÁUSULA QUARTA – FORMA E COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

## CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

**5.1. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula abaixo (“Atualização Monetária”):

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, ou na Data de Pagamento imediatamente anterior, 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:

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

Onde:

NI<sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no mês de outubro, será utilizado o número-índice do IPCA do mês de agosto.

NI<sub>k-1</sub> = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive.

dut = Número de Dias Úteis contidos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive (sendo que para o primeiro período de atualização o dut será 21 (vinte e um)).

**5.1.1.** Considera-se como “Data de Pagamento” as datas informadas no Anexo III deste Termo.

**5.1.2.** Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última

projeção disponível da variação percentual do IPCA, apurado pelo IBGE, para calcular os valores *pro-rata* por dias corridos, procedendo-se à atualização do Valor de Principal até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emitente e os Titulares do CRI, ou seu cessionário, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

**5.1.3.** O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

**5.1.4.** 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 por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo IGP-M/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. Caso o IGPM-M/FGV também tenha sido extinto, o Credor deverá deliberar, ou seu cessionário deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista, a Cessionária comunicará à Emitente o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

**5.1.5.** Caso o IPCA/IBGE ou o IGP-M/FGV venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o referido índice passará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, a partir de sua divulgação.

**5.1.6.** Caso a Emitente não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, a Emitente deverá promover o resgate antecipado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo saldo do Valor de Principal Atualizado nos termos desta Cédula, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável à Cédula a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, será

utilizada a variação percentual produzida pelo último IPCA ou IGP-M divulgado, o que tiver sido extinto por último. Na hipótese deste item não será devido o Prêmio previsto na Cláusula 4.2.1 da CCB.

**5.2. Remuneração.** A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e/ou da respectiva Data de Integralização, conforme o caso, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das CRI efetivamente integralizados, a uma taxa de (i) 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 18 de março de 2026, exclusive; e, (ii) a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 18 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da respectiva Data de Integralização (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário ("Remuneração"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

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

VNa = Definido acima.

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

$$FatorJuros = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Onde:

i = 9,3000 (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ou 12,0000 (doze por cento), conforme aplicável

dup = Número de Dias Úteis, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

**5.2.1.** Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização"

como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstas na CCB.

**5.2.2.** A Remuneração será paga mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 18 de março de 2024 e o último pagamento em 16 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento"). As Datas de Pagamento encontram-se indicadas no Anexo III deste Termo.

**5.3.** Amortização Programada. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo, conforme descritos e definidos na Cláusula Sexta, abaixo, ou de ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, descritos na Cláusula Sétima, abaixo, conforme aplicável, o saldo devedor do Valor de Principal Atualizado será amortizado em uma única parcela (*bullet*) na Data de Vencimento ("Amortização Programada").

**5.4.** Prorrogação de Prazo. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação prevista ou decorrente do presente Termo de Securitização, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro Encargo Moratório, se a data de vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil. Para os fins desta CCB, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia nesta Escritura não vier acompanhada de "Dia Útil" ou "Dias Úteis", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

**6.1.** Amortização Extraordinária – Cash Sweep. Caso, após os pagamentos (i) das despesas relativas à CCB e ao Patrimônio Separado dos CRI, entendidas como aquelas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento; (ii) da composição e/ou recomposição do Fundo de Reserva; (iii) das eventuais parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagas e da parcela vincenda no respectivo mês de pagamento; (iv) da composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas; (v) da composição e/ou recomposição dos Fundos de Obras, observado o disposto na cláusula 10.1.5 e subitens da CCB; (vi) da

Amortização Programada da CCB, quando aplicável, e, (vii) da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme aplicável; sobejem recursos na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, estes serão integralmente utilizados para a amortização extraordinária compulsória do Valor de Principal Atualizado da CCB, e por conseguinte dos CRI pela Securitizadora, de modo que nenhum valor será liberado à Devedora, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio.

**6.2. Amortização Extraordinária Compulsória.** Caso haja o desenquadramento da Razão de Garantia (conforme previsto na cláusula 3.6.1 da CCB), a CCB deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente, e por conseguinte os CRI pela Securitizadora, e de acordo com o procedimento operacional descrito nos subitens a seguir, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio ("Amortização Extraordinária Compulsória").

**6.2.1.** Na hipótese da cláusula acima, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória com recursos próprios, para enquadramento da Razão de Garantia Mínima, caso não haja recursos na Conta Centralizadora, respeitada a Cascata de Pagamentos prevista na cláusula 3.8 da CCB.

**6.2.2.** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente à Data de Verificação de Enquadramento, mediante a amortização parcial do Valor de Principal Atualizado da Cédula, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios calculado conforme cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da CCB; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória.

**6.3. Pagamento Antecipado Facultativo da CCB.** A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento ("Pagamento Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento dos valores previstos abaixo, hipótese em que os CRI serão resgatados antecipadamente.

**6.3.1.** Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, será devido aos Titulares dos CRI, conforme aplicável, o saldo do Valor de Principal Atualizado da Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por



último, até a data do Pagamento Antecipado Facultativo; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo; e, um prêmio de 3,00% (três por cento) sobre o saldo devedor do Valor de Principal (“Prêmio”).

**6.4.** Vencimento Antecipado da CCB. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI na hipótese de vencimento antecipado da CCB, nos termos previstos nas cláusulas abaixo.

**6.4.1.** Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá comunicar a B3, sob a ciência do Agente Fiduciário com antecedência de, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis da realização do Resgate Antecipado Obrigatório, e, para os CRI custodiados na B3, serão observados os procedimentos da B3 para realização do Resgate Antecipado Obrigatório, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**6.4.2.** Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado automático das obrigações da CBB, independentemente de deliberação em assembleia especial dos Titulares dos CRI, devendo a Devedora pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irreatável, o valor a ser determinado na forma da cláusula 6.4.4 deste Termo de Securitização (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):

(i) não utilização dos recursos captados com a CCB de acordo com a Destinação dos Recursos;

(ii) caso ocorra pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, da Basesul e/ou de suas empresas coligadas, controladas ou controladoras;

(iii) se as Garantias não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, respeitadas as disposições das Condições Precedentes, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da Cédula, e a Devedora não tome as medidas necessárias para que as Garantias sejam efetivadas, formalizadas ou reforçadas ou, eventualmente, substituídas, de forma satisfatória à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, no prazo designado por estes em assembleia geral;

(iv) caso os documentos societários relativos à aprovação da emissão da CCB e da constituição das Garantias outorgadas pela empresa Devedora e pela Basesul não sejam arquivados na Junta Comercial competente em até 30 (trinta) dias contados do seu protocolo, ou ainda se os contratos de constituição das Garantias reais e fidejussórias outorgadas não estejam registrados nos respectivos cartórios de registro de imóveis e de títulos e documentos competentes nos prazos previstos neste instrumento, ressalvadas eventuais exigências formuladas por Cartório(s), Junta(s) Comercial(is) e outras autoridades, sendo que, neste caso, o prazo poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de a Emitente comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir as exigências;

(v) se qualquer dos Avalistas requerer ou tiver requerida sua insolvência civil, se ficar impedidos, por qualquer razão de fato ou de direito, inclusive pela declaração de incapacidade, de ausência ou interdição, de exercer suas atividades e/ou administrar seus bens e/ou negócios, ou ainda, se for verificada a ocorrência de morte do mesmo, sem que seja apresentado pela Devedora à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do referido evento, substituto de tal Avalista e este seja aprovado pela Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada para tal fim;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documentos da Operação;

(vii) alteração no controle societário, direto ou indireto, da Devedora e da Basesul;

(viii) caso seja apurado qualquer descumprimento, falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão imputável à Devedora, à Basesul e aos Avalistas, em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à CCB ou à Operação;

(ix) caso ocorra a liquidação, dissolução, encerramento de atividades ou extinção da Emitente e/ou da Basesul;

(x) caso os Direitos Creditórios deixem de ser pagos na Conta Centralizadora por ato praticado deliberadamente pela Devedora, pela Basesul e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável;

(xi) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito da emissão da CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xii) utilização das unidades dos Empreendimentos Alvo e do Edifício One House eventualmente não alienadas ainda a terceiros como garantia para outras operações, ressalvada ao CRI descrito neste Termo de Securitização.

**6.4.3.** Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das obrigações da CCB e, conseqüentemente dos CRI ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático") desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, as previsões abaixo indicadas:

(i) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra a Devedora, a Basesul e/ou os Avalistas, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(ii) caso a Devedora não disponibilize as Demonstrações Financeiras e Informações trimestrais auditadas por empresa de auditoria de primeira linha (Deloitte, KPMG, E&Y ou PwC) ou os balanços da Devedora, dentro do Prazo de Entrega dos Documentos Contábeis, conforme abaixo definido;

(iii) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, pela Devedora e/ou os Avalistas, no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) contratação de dívidas ou oneração a qualquer título pela Devedora, Basesul e seus sócios, ressalvadas aquelas já constituídas e oriundas da CCB e da Operação, em valor superior ao Montante de Dívida, conforme definido na cláusula 3.6.2. da CCB;

(v) alteração do objeto social da Devedora;

(vi) existência de qualquer decisão judicial exequível e/ou de qualquer decisão arbitral contra a Devedora, contra a Basesul, contra qualquer dos Avalistas, e/ou de qualquer das controladas da Devedora e/ou da Basesul, condenando ao pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que a Devedora não comprove, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência de tal decisão pela Devedora, pela Basesul, pelos Avalistas e/ou por qualquer das controladas da Devedora e/ou da Basesul, o pagamento nos prazos e termos estabelecidos na referida decisão ou que os efeitos da decisão estão com seus efeitos suspensos, ou que o juízo tenha sido garantido;

(vii) concessão de mútuos pela Devedora e/ou pela Basesul, de quaisquer valores e para quaisquer finalidades, sem prévia aprovação do Credor Original ou da Securitizadora, conforme aplicável, excluindo os mútuos previamente existentes à emissão da CCB;

(viii) caso as Demonstrações Financeiras ou as Informações Trimestrais da Devedora contenham informações que divirjam da movimentação realizada na sua conta corrente e/ou conta investimento, na hipótese de tais divergências não terem sido sanadas ou devidamente justificadas, a critério da Securitizadora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento, pela Devedora, de notificação neste sentido;

(ix) caso a Devedora, a Basesul e/ou os Avalistas, conforme aplicável, (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos Direitos Creditórios; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo do Credor ou da Securitizadora, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Direitos Creditórios;

(x) descumprimento, pela Devedora, pela Basesul e/ou pelos Avalistas, de obrigações não pecuniárias previstas na CCB e nos Documentos da Operação, que não tenham sido sanadas no prazo de até 15 (quinze) dias contados do descumprimento;

(xi) caso qualquer das garantias ora ou futuramente constituídas para assegurar as Obrigações Garantidas (i) seja invalidada, anulada ou considerada nula ou (ii) não seja reforçada pela Devedora e/ou demais garantidores, na hipótese de deterioração,

perecimento, depreciação de alguma garantia, de forma satisfatória à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, no prazo designado por estes em assembleia geral;

(xii) caso a Devedora esteja em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Devedora, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);

(xiii) caso a Razão de Garantia Mínima seja desenquadrada e, em caso de não reenquadramento com os recursos da Conta Centralizadora, nos termos cláusula 4.1.1 da CCB, e não seja realizada pela Devedora a Amortização Extraordinária Compulsória com recursos próprios;

(xiv) caso a Devedora, a Basesul, qualquer dos Avalistas e/ou qualquer das controladas da Devedora e/ou da Basesul seja inscrito em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, inclusive, mas não se limitando ao SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central ou tenha uma dívida vencida antecipadamente, em montantes, individual ou conjuntamente considerados, iguais ou superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se (i) a inscrição tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado ou (ii) for cancelado ou susgado, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis contados da ciência da Devedora, da Basesul, dos Avalistas ou controladas; ou (iii) for emitida decisão judicial determinando a baixa do gravame;

(xv) caso ocorra qualquer infração legal pela Devedora e/ou pela Basesul e/ou ocorra qualquer embargo dos Empreendimentos Alvo e/ou do Edifício One House por autoridade pública, que afete substancialmente o pagamento dos Direitos Creditórios pelos adquirentes;

(xvi) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a Data de Vencimento, da Devedora ou da Basesul, levando em consideração o capital social existente nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(xvii) inobservância pela Devedora, pela Basesul, pelos Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus gerentes, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção;

(xviii) decisão judicial referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pela Basesul, pelos Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus gerentes, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xix) caso seja proferida decisão judicial, em qualquer instância, condenando a Devedora, a Basesul, os Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas controladas, controladores, coligadas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xx) realização de qualquer operação de cisão, ou reorganização societária da Devedora ou da Basesul sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia;

(xxi) caso o atraso das obras de qualquer dos Empreendimentos Alvo supere o percentual de 10% (dez por cento) em relação ao respectivo Cronograma e que não seja regularizado até a medição imediatamente subsequente;

(xxii) caso, após a Data de Emissão, quaisquer Contratos Imobiliários celebrados pela Devedora tendo por objeto a comercialização das Unidades Autônomas contenham,

sem consentimento prévio da Securitizadora, previsão de que (i) o valor a ser pago pelo devedor a título de pré-chaves será inferior a 30% (dez por cento) do valor total de compra da Unidade Autônoma e/ou (ii) o valor a ser pago pelo devedor após a entrega das chaves será inferior a 70% (sessenta por cento) do valor total de compra da Unidade Autônoma;

(xxiii) caso, após a Data da Emissão, quaisquer Contratos Imobiliários celebrados pela Devedora tendo por objeto a comercialização das Unidades Autônomas, cujo valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>): (a) para as Unidades Autônomas “Residenciais” seja menor que R\$8.500,00/m<sup>2</sup> (oito mil e quinhentos reais por m<sup>2</sup>); (ii) para as Unidades Autônomas “Vagas de Garagem” seja menor que R\$ 4.000,00/m<sup>2</sup> (quatro mil reais o m<sup>2</sup>); e, (iii) para as demais Unidades Autônomas seja menor que o valor de R\$ 7.500,00/m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos reais por m<sup>2</sup>); e

(xxiv) caso, após a Data de Emissão, não seja contratado, endossado e/ou renovado, conforme aplicável, o Seguro das obras dos Empreendimentos Alvo, conforme disposto nos itens **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da CCB.

- 6.4.4.** Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático e observados os respectivos prazos de cura, se houver, deverá ser convocada pela Securitizadora Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, conforme quóruns e procedimentos previstos nos subitens abaixo.
- 6.4.5.** Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum de deliberação diante da ausência de votos suficientes para a não declaração do vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá declarar o Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.
- 6.4.6.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada acima deverá ser convocada pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático e será realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de convocação, sendo que se instalará com a presença de, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos titulares de CRI em Circulação.

- 6.4.7.** A decretação ou não de Vencimento Antecipado será tomada por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na referida assembleia.
- 6.4.8.** Em caso de vencimento antecipado da Cédula, a Emitente e/ou os Avalistas obrigam-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor de Principal Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além do pagamento de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos da Cédula, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora acerca do Vencimento Antecipado.
- 6.4.9.** A Devedora deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente até a Data de Vencimento, declaração atestando a não ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado.
- 6.4.10.** Na ocorrência de qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, este último nos casos de assunção do Patrimônio Separado e/ou inércia da Emissora, deverá, convocar, observando os termos deste Termo de Securitização, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não da CCB, com o consequente resgate dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado.
- 6.4.11.** Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, enquanto não quitadas integralmente as Obrigações Garantidas da Cédula e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, observado eventual prazo de cura previsto na CCB e demais Documentos da Operação, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.
- 6.4.12.** A Devedora comunicará a Emissora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário.



**6.4.13.** Na ocorrência do vencimento antecipado da Cédula, os recursos recebidos em pagamento deverão respeitar a ordem de pagamento estabelecida na Cláusula 6.4.14 abaixo.

**6.4.14.** Caso os recursos recebidos em pagamento da CCB não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos nos termos da CCB e dos CRI, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: **(1)** Despesas incorridas e não pagas; **(2)** quaisquer valores devidos pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito da CCB, que não sejam os valores a que se referem os itens (3) e (4) a seguir; **(3)** Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob a CCB; e **(4)** o saldo devedor das CCB, incluindo, neste item, a Remuneração devida. A Devedora e os Avalistas permanecerão responsáveis pelo saldo devedor dos valores acima previstos que não tiverem sido pagos, sem prejuízo dos acréscimos de encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor da CCB enquanto não forem pagos.

**6.5.** Destinação dos Recursos. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Cédula ou do pagamento antecipado integral ou parcial da CCB e, conseqüentemente dos CRI, os recursos líquidos captados por meio da CCB destinam-se integralmente para o custeio dos recursos necessários ao desenvolvimento e construção dos Empreendimentos Alvo, conforme informações detalhadas no Anexo II da CCB, observado o cronograma de destinação constante do Anexo II da CCB ("Destinação dos Recursos").

**6.5.1.** Para fins da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.5 acima, os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a Destinação de Recursos até **(i)** a Data de Vencimento do CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da CCB, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado das CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento do CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

**6.5.2.** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório de Destinação de Recursos (abaixo indicado) e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas

serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**6.6.** Os recursos captados por meio da emissão da CCB deverão seguir a Destinação Futura prevista na Cláusula 6.5, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, que se encontra anexo à CCB na forma do Anexo III ("Cronograma de Aplicação dos Recursos"), observadas as disposições constantes da CCB.

**6.7.** A Devedora deverá encaminhar para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (adiante definida) e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento, o que primeiro ocorrer, um relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos, nos termos do Anexo IV à CCB ("Relatório Semestral"), informando o valor total destinado a cada empreendimento até a data de envio do referido relatório, acompanhado dos respectivos comprovantes de Destinação dos Recursos ("Data de Verificação da Destinação de Recursos"), a saber: (a) documento societário demonstrando o repasse dos recursos para a Emitente e para a Basesul Empreendimentos Ltda. ou respectivos documentos de adiantamento para futuro aumento de capital, mútuo ou de aumento de capital da referida sociedade; e (b) relatório de medição de obras devidamente elaborado pelo responsável técnico das obras, bem como cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Alvo e demais documentos que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos desta Cédula ("Documentos Comprobatórios").

**6.8.** O Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das CCB e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão da CCB, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação de Destinação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da CCB e deste Termo.

**6.9.** O Agente Fiduciário (i) será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do valor de desembolso nos termos previstos nesta Cláusula; e (ii) se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

**6.10.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, nos termos desta Cláusula 6.

**6.11.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula 6 (inclusive das obrigações de fazer e respectivos prazos e valores previstos na CCB) poderá resultar no vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, na forma prevista nos Documentos da Operação.

**6.12.** Para fins deste Termo, compreende-se por “Autoridade”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, *trust*, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica (“Pessoa”), entidade ou órgão:

(a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou

(b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

## **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 nos meios eletrônicos em que a Emissora publica 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 e enviá-lo à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM 60.

**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 de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo menor se assim solicitado por Autoridade, contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

**7.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de 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 na CCB e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM à Devedora abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações

contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** manter sempre atualizado seu registro de Devedora aberta na CVM; **(vii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários, e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; **(viii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(x)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas por auditor independente e, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado como da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(xii)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e **(xiii)** informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 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 na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar 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 Operação; e **(b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**7.5.** Relatório Anual. A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, juntamente com todos os dados financeiros, documentos e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

**7.7.** A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**7.8.** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

**7.9.** A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à 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;

**(iii)** 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;

**(iv)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

**(v)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, 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;

**(vi)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;

**(vii)** observado o disposto nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(viii)** conforme declarado pela Devedora e pela Basesul, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Garantias;

**(ix)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que o impeça de exercer plenamente suas funções;



**(x)** 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;

**(xi)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

**(xii)** verificou a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xiii)** assegurará a constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam os CRI;

**(xiv)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

**(xv)** proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xvi)** adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros; e

**(xvii)** a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada **(a)** 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; **(b)** ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; **(c)** à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores.

**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.



**7.10. Obrigações quanto à Oferta.** A Emissora se obriga a cumprir todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando, às obrigações constantes na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, conforme aplicável, bem como os demais dispositivos legais aplicáveis à esta Emissão.

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

**8.1. Regime Fiduciário.** Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, as Garantias, bem como sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada.

**8.1.1.** Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

**8.1.2.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

**8.1.3.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Emissora, ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI acima prevista deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação

sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

**8.1.4.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionadas na cláusula 8.1.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**8.1.5.** Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam afetados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

**8.2.** Arrecadação dos Créditos Imobiliários. A arrecadação dos Créditos Imobiliários, ocorrerá na Conta Centralizadora.

**8.3.** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

**8.3.1.** A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa comprovada, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência, imprudência, imperícia ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

- 8.3.2.** Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de administração ("Taxa de Administração").
- 8.3.3.** A Taxa de Administração será custeada diretamente pela Devedora, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes.
- 8.3.4.** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.
- 8.3.5.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização Programada e da Remuneração.
- 8.3.6.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração nas alíquotas vigentes em cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta

cláusula fosse incidente.

- 8.3.7.** A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; e **(iv)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias Gerais, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão e desde que tenha havido, aprovação prévia e por escrito (ainda que de forma eletrônica) da Devedora. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.
- 8.3.8.** Adicionalmente, em caso de Reestruturação, após a emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, ("Fee de Reestruturação"), que inclui a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: **(i)** às garantias; **(ii)** às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo

financeiro e/ou pedido de carência; **(iii)** mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou **(iv)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

- 8.3.9.** O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.
- 8.3.10.** A Taxa de Administração poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico da Emissora.
- 8.3.11.** Caso seja verificada a decretação de falência ou recuperação judicial da Emissora, o Agente Fiduciário, deverá imediata e transitoriamente assumir a administração do Patrimônio Separado, devendo em até 15 (quinze) dias convocar uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento, para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 8.3.12.** Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, e no artigo 30, da Lei 14.430.
- 8.3.13.** Conforme disposto acima, a Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.
- 8.4.** Guarda dos Documentos da Operação. Sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização na B3, a Emissora realizará a guarda de 1 (uma) via digital de cada um dos Documentos da Operação.
- 8.5.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações

extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, até a respectiva Data de Pagamento;
- (ii) Encargos Moratórios;
- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, conforme o caso;
- (iv) Remuneração dos CRI;
- (v) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável, conforme o caso;
- (vi) Recomposição dos Fundos de Obra, se aplicável, conforme o caso;
- (vii) Amortização Programada, conforme previsto neste Termo;
- (viii) Amortização Extraordinária Compulsória;
- (ix) Amortização Extraordinária – *Cash Sweep*; e
- (x) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme aplicável;

**8.6.** 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.

**8.7.** Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nos termos previstos pela cláusula 8.8 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos na Conta Centralizadora, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**8.8.** Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos

pela instituição do Regime Fiduciário e integração o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos. Com exceção dos recursos depositados no Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundos de Obras ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito desta Emissão, não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta da Centralizadora.

**8.8.1.** A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à 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, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora.

**8.9.** Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso serão corrigidos monetariamente e ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança. O mesmo se aplica em caso de impontualidade, não sanada em até 2 (dois) Dias Úteis, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os encargos moratórios descritos acima, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

## **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 de CRI,



o Agente Fiduciário declara:

- (i)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V;
- (iii)** 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 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (iv)** 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;
- (v)** assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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;
- (vi)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vii)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, desde que observados periodicamente a Razão de Garantia Mínima, a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, 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;



**(viii)** nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

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

**(i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

**(ii)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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 por meio dos documentos por ela encaminhados;

**(iii)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens e direitos dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;

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

**(v)** intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

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

**(vii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas na cláusula 10.6 abaixo;

**(viii)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

- (ix)** 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;
- (x)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiii)** comunicar aos Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;
- (xiv)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xv)** disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu *website*;
- (xvi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização;

**(xviii)** comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a afim de prestar informações que lhes forem solicitadas;

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

**(xx)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que receber a notificação acerca da conclusão do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430; e

**(xxi)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17.

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

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

**9.4.** Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), perfazendo o valor anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do mês

subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de “*abort fee*”, a ser pago até o 5º (quinto) dia útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

**9.5.** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) à implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) análise ou confecção de simulações de cálculo de resgate antecipado e/ou quaisquer outras simulações, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

**9.5.1.** As parcelas citadas nos itens (b) e (c) da Cláusula 9.4 acima e na Cláusula 9.5 acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva IGPM, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

**9.5.3.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem

exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**9.5.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**9.5.5.** Os valores devidos ao Agente Fiduciário poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico.

**9.5.6.** Despesas. Além das despesas *flat* e recorrentes da Operação listadas no Anexo V da CCB, todas as despesas razoáveis devidas em decorrência da CCB e dos CRI serão arcadas pela Devedora ("Despesas Extraordinárias"), desde que a ela sejam apresentados os respectivos recibos/documentos comprobatórios, inclusive as decorrentes de aditamentos que ocorrerem durante a vigência da Operação, tais como: emolumentos cartorários em geral, custos da B3, *courrier*, correios, não se limitando somente a estes. Salvo se configurado qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, as Despesas Extraordinárias que superarem o valor individual de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) dependerão de prévia aprovação da Devedora, a qual poderá ser solicitada e respondida via e-mail. Estando configurada qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, a Securitizadora fica dispensada de obter a prévia aprovação da Devedora, sem prejuízo de sempre estar obrigada a comprovar os eventuais gastos incorridos mediante envio dos recibos/documentos comprobatórios.

**9.5.7.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

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

**9.6.** Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência do Agente Fiduciário ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

**9.7. Destituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii)** por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 de CRI; ou
- (iii)** por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

**9.7.1.** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

**9.7.2.** Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 9.7 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.

**9.7.3.** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 9.7 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**9.7.4.** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. 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 de Securitização.

**9.7.5.** Juntamente com a comunicação da cláusula 9.7.4 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

**9.7.6.** Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta desses, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM 17.

**9.8.** Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, 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 de CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**9.9.** Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**9.10.** Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que esses não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, cuja elaboração continuará sendo sua obrigação legal e regulamentar, nos termos da legislação aplicável.

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



## CLÁUSULA DEZ – DESTITUIÇÃO DA EMISSORA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**10.1.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- (i)** insolvência, pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii)** pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as obrigações da Devedora tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v)** na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado;
- (vi)** impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; e
- (vii)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

**10.1.2.** Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da cláusula acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Avalistas.

**10.1.3.** As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

**10.1.4.** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada na cláusula 10.1 acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**10.1.5.** Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60.

**10.1.6.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes : (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata as Cláusulas 10.1 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.1.7.** Em referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive: (i) pela liquidação, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a

administração do Patrimônio Separado por nova Devedora securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**10.2.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**10.2.1.** Na hipótese de os Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

**10.3.** A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

**10.4.** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do

Patrimônio Separado.

**10.5.** No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

**10.6.** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

**(a)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Agente Liquidante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

**(b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

**(c)** decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.

**10.6.1.** Nos casos previstos na cláusula 10.6 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 15 (quinze) dias após o prazo de resposta de notificação enviada à Securitizadora nesse sentido, caso esta não tenha se manifestado, para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores.

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

**10.6.3.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI caso devidamente aprovada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**10.6.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata a cláusula 10.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de que trata a cláusula 10.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI**

**11.1** Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

**11.2.** Convocação. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.3. Forma de Convocação.** Observado o disposto na cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

**11.3.1.** Para os casos em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na cláusula 11.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

**11.3.2.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

**11.3.3.** Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://habitasec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

**11.3.4.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**11.3.5.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**11.4.** Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a convocação será mediante publicação de edital publicado na forma acima, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.

**11.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos 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 de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

**11.7.** Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.8.** Instalação. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.



- 11.8.1.** Nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 11.9. Votos.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 11.9.1.** Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.
- 11.9.2.** Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 11.9.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.
- 11.9.4. Consulta Formal.** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), enviados para a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quórum



previstos dos documentos da emissão. Sendo certo que os investidores terão o prazo, mínimo, de 10 (dez) dias para manifestação.

**11.10. Quóruns.** Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, salvo se de outra forma prevista neste instrumento ou na legislação em vigor.

**11.11. Presença da Emissora.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

**11.12. Prestação de Informações.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, 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 de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**11.13. Presidência.** A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; 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 Securitização e/ou nos Documentos da Operação e/ou na legislação em vigor, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

**11.15. Dispensa para Instalação.** Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.16. Dispensa.** Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade

ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

**11.16.1.** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 11.17 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

**11.17. Encaminhamento de Documentos para a CVM.** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no *website* da Emissora.

## CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

**12.1.** Conforme previsto neste Termo e na CCB, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI e da emissão da CCB, a serem pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, conforme listadas abaixo e previstas no Anexo V da CCB (“Despesas”):

**(i)** remuneração do Escriturador, que será no montante mensal descrito no Anexo V da CCB, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);

**(ii)** remuneração do Agente Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

**(iii)** remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas *pro rata die*, se necessário;

**(iv)** remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na cláusula 9.4 acima;

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo V a CCB, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

**(vi)** comissões de estruturação, relativas às 3 (três) Séries dos CRI, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de *road show* e *marketing*, conforme relação constante do Anexo V à CCB;

**(vii)** todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos na CCB, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;

**(viii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (ix) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos aos CRI;
- (x) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (xi) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Gerais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (xiv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**12.1.1.** O pagamento das Despesas será de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, sendo que os valores correspondentes às Despesas *Flat* serão descontados pela Emissora do pagamento do Valor da Primeira Integralização, nos termos da CCB, e o pagamento das Despesas Recorrentes será realizado pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, observado o previsto neste Termo de Securitização e na CCB.

**12.2.** Responsabilidades dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por

parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a cláusula 12.2.1 deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

**12.2.1.** 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 de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovados pelos Titulares de CRI e adiantados ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**12.3.** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo e nas condições previstas na CCB.

## **CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**13.1.** Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

**(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas

jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº



4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

- (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à



índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela Devedora securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29,

§1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

### **(iii) IOF**

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada

pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

**(iv) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS**

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas

auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

## **CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE**

**14.1** Publicidade. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430/2022, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**14.2** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

**14.3** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**14.4** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

## **CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**15.1. Registro do Termo de Securitização.** O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei 14.430, entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, conjunto 92,

São Paulo, SP

CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

Tel.: (11) 3074-4900

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

*Para o Agente Fiduciário*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, São Paulo/SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br) / [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br) / [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br)

**16.2. Consideração das Comunicações.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por *fac-símile* ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da

mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **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 a Devedora. Cada Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de 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 de CRI que os adquirirem poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

**(d)** Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma Devedora emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, inclusive, a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora 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 Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**(e)** 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.

**(f)** 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, suas emissões de CRI.

**(g)** 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.

**(h)** 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.

**(i)** 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.

**(j)** 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 de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.



**(k)** 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 Devedora 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.

**(l)** 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 de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(m)** 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 e o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(n)** Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de resgate antecipado total ou parcial. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(o)** Risco de integralização dos CRI com ágio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de Amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento

realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

**(p)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.2 deste Termo de Securitização.

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

**(r)** Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento Alvo: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Empreendimentos Alvo relacionados à Emissão. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, 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, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora 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. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado

de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos a rentabilidade esperada pelo Titular do CRI;

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Avalistas, a Basesul, aos antecessores do domínio dos imóveis em questão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Alvo. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas com relação aos Empreendimentos Alvo, sendo certo que a referida auditoria será concluída até a data de liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora; (iv) identificar eventuais contingências referentes à Devedora, aos Garantidores, aos antecessores e ao Empreendimento Alvo.

**(t)** 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 do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária One Life, do Contrato de Alienação Fiduciária One House e Easy, não se encontram devidamente constituídas e exequível, na medida que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Documentos de Operação, de modo que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

**(u)** Ausência de coobrigação da Securitizadora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito

da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

**(v) Risco de liquidação do Patrimônio Separado:** Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que deliberará sobre os eventos de liquidação dos Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração dos Patrimônios Separados, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônios Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Créditos Imobiliários, sendo, cada um dos Titulares de CRI, responsável por sua representação perante a Devedora. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

**(w) Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Imóveis em que se situam os Empreendimentos Alvo:** Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais a proprietária ou antecessores no domínio dos imóveis em que se situam os Empreendimentos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos da proprietária ou antecessores sobre os referidos imóveis, incluindo, a constituição e exequibilidade das Garantias e, conseqüentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou

mesmo parte dos seus créditos;

**(x)** Risco Decorrente de Ações Judiciais ou Medidas Administrativas: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Devedora;

**(y)** É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão: Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta Pública. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares dos CRI;

**(z)** Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

**(aa)** Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário atua como Agente Fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

**(bb)** Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora é uma sociedade limitada e não audita seus balanços e balancetes por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se os balanços e balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade

de adimplir com as obrigações previstas na CCB;

**(cc)** 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 de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

**18.7.** Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre

mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**18.8.** Assinatura Digital. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de condições precedentes. Para fins do presente Contrato, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

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

**19.1.1.** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VINTE - FORO**

**20.1.** Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro Regional 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.** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas. Para fins do presente Contrato, considera-se data de assinatura a data da última assinatura eletrônica.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2024.

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

*(assinaturas na próxima página)*



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Base Empreendimentos Ltda., celebrado em 05 de fevereiro de 2024)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**

*Emissora*

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
RG: 44858325 SSP/SP  
Cargo: Diretor

---

Nome: Alexandra Martins Catoira  
CPF: 362.321.978-95  
RG: 44074192-0 SSP/SP  
Cargo: Procuradora

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora  
CPF: 090.766.477-63  
E-mail:  
[af.assinaturas@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assinaturas@oliveiratrust.com.br)

---

Nome: Rafael Casemiro Pinto  
Cargo: Procurador  
CPF: 112.901.697-80  
E-mail: [af.assinaturas@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assinaturas@oliveiratrust.com.br)

**Testemunhas:**

---

Nome: Vanessa Cavalcante Costa Aragão  
CPF: 455.230.898-00  
E-mail:  
[vanessa.aragao@habitasec.com.br](mailto:vanessa.aragao@habitasec.com.br)

---

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF: 111.768.157-25  
E-mail:  
[af.assinaturas@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assinaturas@oliveiratrust.com.br)

**ANEXO I**  
**Imóveis dos Empreendimentos Alvo**

<b>Empreendimento</b>	Edifício Easy
<b>Município</b>	Curitiba
<b>Cartório</b>	6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR
<b>Matrícula</b>	82.462
<b>Titular do Imóvel</b>	BASESUL EMPREENDIMENTOS LTDA.
<b>Endereço</b>	Rua Bororós nº 1.388

<b>Empreendimento</b>	Edifício One Life
<b>Município</b>	Curitiba
<b>Cartório</b>	5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR
<b>Matrícula</b>	83.822
<b>Titular do Imóvel</b>	BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.
<b>Endereço</b>	Avenida República Argentina

**ANEXO II**  
**DESTINAÇÃO FUTURA**  
**IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

**Tabela 1: Imóvel**

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício One Life	47.409.930/0001-67	Avenida República Argentina	83.822	5º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba /PR	não	não	sim
Edifício Easy	06.227.497/0001-61	Rua Bororós nº 1.388	82.462	6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba /PR	não	não	sim

**Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos**

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos nos Empreendimentos Alvo
Edifício One Life	Obra	R\$ 54.059.478,31	100%
Edifício Easy	Obra	R\$ 2.470.547,75	100%

**ANEXO III**  
**Cronograma de Amortização e Remuneração**

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	05/02/2024		
1	18/03/2024	0,0000%	Sim
2	16/04/2024	0,0000%	Sim
3	16/05/2024	0,0000%	Sim
4	17/06/2024	0,0000%	Sim
5	16/07/2024	0,0000%	Sim
6	16/08/2024	0,0000%	Sim
7	16/09/2024	0,0000%	Sim
8	16/10/2024	0,0000%	Sim
9	18/11/2024	0,0000%	Sim
10	16/12/2024	0,0000%	Sim
11	16/01/2025	0,0000%	Sim
12	17/02/2025	0,0000%	Sim
13	17/03/2025	0,0000%	Sim
14	16/04/2025	0,0000%	Sim
15	16/05/2025	0,0000%	Sim
16	16/06/2025	0,0000%	Sim
17	16/07/2025	0,0000%	Sim
18	18/08/2025	0,0000%	Sim
19	16/09/2025	0,0000%	Sim
20	16/10/2025	0,0000%	Sim
21	17/11/2025	0,0000%	Sim
22	16/12/2025	0,0000%	Sim
23	16/01/2026	0,0000%	Sim
24	18/02/2026	0,0000%	Sim
25	16/03/2026	0,0000%	Sim
26	16/04/2026	0,0000%	Sim
27	18/05/2026	0,0000%	Sim
28	16/06/2026	0,0000%	Sim
29	16/07/2026	0,0000%	Sim
30	17/08/2026	0,0000%	Sim
31	16/09/2026	0,0000%	Sim
32	16/10/2026	0,0000%	Sim
33	16/11/2026	0,0000%	Sim
34	16/12/2026	0,0000%	Sim
35	18/01/2027	0,0000%	Sim
36	16/02/2027	0,0000%	Sim
37	16/03/2027	0,0000%	Sim
38	16/04/2027	0,0000%	Sim
39	17/05/2027	0,0000%	Sim
40	16/06/2027	0,0000%	Sim
41	16/07/2027	0,0000%	Sim
42	16/08/2027	0,0000%	Sim
43	16/09/2027	0,0000%	Sim
44	18/10/2027	0,0000%	Sim
45	16/11/2027	0,0000%	Sim
46	16/12/2027	0,0000%	Sim
47	17/01/2028	0,0000%	Sim
48	16/02/2028	0,0000%	Sim
49	16/03/2028	0,0000%	Sim
50	17/04/2028	0,0000%	Sim
51	16/05/2028	0,0000%	Sim
52	16/06/2028	0,0000%	Sim
53	17/07/2028	0,0000%	Sim
54	16/08/2028	0,0000%	Sim
55	18/09/2028	0,0000%	Sim
56	16/10/2028	0,0000%	Sim
57	16/11/2028	0,0000%	Sim
58	18/12/2028	0,0000%	Sim
59	16/01/2029	0,0000%	Sim
60	16/02/2029	100,0000%	Sim

**ANEXO IV**  
***Declaração da Emissora***

**ANEXO V**  
***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses***

**ANEXO VI**  
***Declaração do Regime Fiduciário***

**ANEXO VII**  
***DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO***

**ANEXO VIII**  
**CRONOGRAMAS FÍSICO FINANCEIRO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO**

**I. EDIFÍCIO ONE LIFE**

Cronograma de Obras Atualizado (ONE LIFE)		fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Orçamento Reajustado		2,80%	3,20%	2,70%	3,30%	3,60%
R\$ 46.703.330,18						
	CUSTO RASO	R\$ 1.307.693,25	R\$ 1.494.506,57	R\$ 1.260.989,91	R\$ 1.541.209,90	R\$ 1.681.319,89
	SEMESTRAL	R\$ 7.285.719,51				
	BDI	R\$ 143.846,26	R\$ 164.395,72	R\$ 138.708,89	R\$ 169.533,09	R\$ 184.945,19
Total + BDI (ATUAL)		R\$ 45.049.565,26	R\$ 1.451.539,50	R\$ 1.658.902,29	R\$ 1.399.698,81	R\$ 1.710.742,98
	1,2	R\$ 54.059.478,31	R\$ 1.741.847,40	R\$ 1.990.682,75	R\$ 1.679.638,57	R\$ 2.052.891,58
		R\$ 9.704.578,38				

jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
4,60%	4,70%	4,70%	5,40%	4,70%	3,10%	4,70%
R\$ 2.148.353,19	R\$ 2.195.056,52	R\$ 2.195.056,52	R\$ 2.521.979,83	R\$ 2.195.056,52	R\$ 1.447.803,24	R\$ 2.195.056,52
R\$ 12.703.305,81					R\$ 14.291.219,04	
R\$ 236.318,85	R\$ 241.456,22	R\$ 241.456,22	R\$ 277.417,78	R\$ 241.456,22	R\$ 159.258,36	R\$ 241.456,22
R\$ 2.384.672,04	R\$ 2.436.512,74	R\$ 2.436.512,74	R\$ 2.799.397,61	R\$ 2.436.512,74	R\$ 1.607.061,59	R\$ 2.436.512,74
R\$ 2.861.606,45	R\$ 2.923.815,28	R\$ 2.923.815,28	R\$ 3.359.277,13	R\$ 2.923.815,28	R\$ 1.928.473,91	R\$ 2.923.815,28
R\$ 16.920.803,34					R\$ 19.035.903,75	

fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
4,90%	5,00%	4,90%	5,50%	5,60%	4,90%	4,30%	2,40%	1,50%	0,40%
R\$ 2.288.463,18	R\$ 2.335.166,51	R\$ 2.288.463,18	R\$ 2.568.683,16	R\$ 2.615.386,49	R\$ 2.288.463,18	R\$ 2.008.243,20	R\$ 1.120.879,92	R\$ 700.549,95	R\$ 186.813,32
					R\$ 6.304.949,57				
R\$ 251.730,95	R\$ 256.868,32	R\$ 251.730,95	R\$ 282.555,15	R\$ 287.692,51	R\$ 251.730,95	R\$ 220.906,75	R\$ 123.296,79	R\$ 77.060,49	R\$ 20.549,47
R\$ 2.540.194,13	R\$ 2.592.034,82	R\$ 2.540.194,13	R\$ 2.851.238,31	R\$ 2.903.079,00	R\$ 2.540.194,13	R\$ 2.229.149,95	R\$ 1.244.176,72	R\$ 777.610,45	R\$ 207.362,79
R\$ 3.048.232,95	R\$ 3.110.441,79	R\$ 3.048.232,95	R\$ 3.421.485,97	R\$ 3.483.694,80	R\$ 3.048.232,95	R\$ 2.674.979,94	R\$ 1.493.012,06	R\$ 933.132,54	R\$ 248.835,34
					R\$ 8.398.192,83				

**II. EDIFÍCIO EASY**

Cronograma de Obras Atualizado (EASY)		fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Orçamento Reajustado		7,70%	8,60%	6,90%	1,60%
R\$ 8.974.672,14					
	CUSTO RASO	R\$ 691.049,75	R\$ 771.821,80	R\$ 619.252,38	R\$ 143.594,75
	BDI	R\$ 76.015,47	R\$ 84.900,40	R\$ 68.117,76	R\$ 15.795,42
	BDI	R\$ 2.225.718,69			
Total + BDI		R\$ 2.470.547,75	R\$ 767.065,23	R\$ 856.722,20	R\$ 687.370,14
					R\$ 159.390,18

# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K6QCL-MKQ5U-5WSMS-P2JEE

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

RAFAEL CASEMIRO PINTO (CPF 112.901.697-80)

Vanessa Cavalcante Costa Aragão (CPF 455.230.898-00)

Luiz Carlos Viana Girão Júnior (CPF 111.768.157-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/K6QCL-MKQ5U-5WSMS-P2JEE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>