

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA**



**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**

**MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ n° 38.352.705/0001-40**

08 de abril de 2024.

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

São partes do presente instrumento:

- I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

- II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário dos CRI”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

## 1. 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:

“ <u>Afiladas</u> ”	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Alienação Fiduciária do Imóvel</u> ”	A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo).
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	A alienação fiduciária das quotas representativas do capital social da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).
“ <u>Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	A amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais e o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, que poderão ser realizados pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais</u> ”	A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, que deverá ser realizada pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 7.3.1. do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“ <u>Amortização Extraordinária dos CRI</u> ”	Tem o seu significado definido na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Início de Distribuição</u> ”	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Encerramento da Distribuição</u> ”	O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	A atualização monetária que incide sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, com base na variação do IPCA (conforme definido abaixo).
“ <u>Aval</u> ”	O aval prestado pelos Avalistas no âmbito do Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“ <u>Avalistas</u> ”	Como avalistas e principais pagadores da dívida representada pelas Notas Comerciais, em conjunto, os Avalistas PF e os Avalistas PJ (conforme definido abaixo).
“ <u>Avalistas PF</u> ”	Quando referidos em conjunto, o Sr. Silvio (conforme definido abaixo) e o Sr. Rodrigo (conforme definido abaixo).
“ <u>Avalistas PJ</u> ”	Quando referidos em conjunto, a MSB Sanchez (conforme definido abaixo) e a Sancpar (conforme definido abaixo).
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP

“ <u>B3</u> ”	04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para esse fim.
“ <u>Boletim de Subscrição dos CRI</u> ”	A <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão</b> e a <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</b> .
“ <u>CCI</u> ”	O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI a serem celebrados entre os futuros Titulares dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores em conjunto com o Compromisso de Investimento (conforme definido abaixo). A cédula de crédito imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo).
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	A cessão fiduciária (i) da totalidade dos futuros recebíveis decorrentes da venda, da locação ou qualquer outra forma de exploração das futuras unidades autônomas do Empreendimento; e (ii) dos futuros recebíveis representados pelo saldo remanescente decorrente da diferença entre valor pelo qual o respectivo Imóvel ou unidade autônoma foi arrematado em leilão e o valor da obrigação garantida após a eventual excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel.
“ <u>CNPJ</u> ” “ <u>Compromisso de Investimento</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. O(s) <i>“Instrumento(s) Particular(es) de Compromisso de Investimento e Outras Avenças dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> , a ser(em) celebrado(s) entre o(s) futuro(s) Titular(es) dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores, nos termos do § 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60, de forma a receber os recursos subscritos conforme chamadas de capital para integralização, de acordo com prazos e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	São as condições precedentes para integralização de recursos e liberação/transferência destes à Devedora ou a terceiros por esta indicados, conforme previstas na cláusula 4.7.1 e seguintes do Termo de Emissão.
“ <u>Consultor</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.1.
“ <u>Conta de Liquidação</u> ”	A conta corrente nº 15846-4, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, a ser utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI.

<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	A conta corrente nº 13924-1, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre os sócios da Devedora, os Avalistas PF, e a Emissora, com interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, e seus respectivos aditamentos.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel, e seus respectivos aditamentos.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora, por meio foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus respectivos aditamentos.
<u>“Contrato de Distribuição dos CRI”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM 160 e pela Resolução CVM 60.
<u>“CPF”</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, que compreendem, sem limitação, a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, da Atualização Monetária, dos Juros Remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Termo de Emissão, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 55ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60.
<u>“CRI em Circulação”</u>	Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (a) mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, (b) de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior,

	diretas ou indiretas, ou (c) a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, ou (d) parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Aniversário dos CRI</u> ”	Toda Data de Pagamento dos CRI (conforme definido abaixo).
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 12 de abril de 2024.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento das NC</u> ”	Cada data de pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais, conforme cronograma de pagamentos constante do <b>Anexo III</b> do Termo de Emissão das Notas Comerciais.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme <b>Anexo II</b> deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2029.
“ <u>Devedora</u> ”	A <b>MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.352.705/0001-40.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, <i>exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias</i> , que também não seja feriado comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o Termo de Emissão; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o presente Termo de Securitização; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (g) o Compromisso de Investimento; (h) o Contrato de Distribuição; (i) o(s) boletim(ns) de subscrição; (j) o Anúncio de Início de Distribuição; (k) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (l) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (m) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
“ <u>Emissora</u> ”	A <b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Emissão</u> ”	A 1ª série da 55ª emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Empreendimento</u> ”	O empreendimento imobiliário denominado “Axis/Sync”, a ser desenvolvido no Imóvel.

“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	A “ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ” celebrada entre a Emissora, enquanto emissora da CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo).
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”	A <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/00016-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “f” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	O Aval, a Alienação Fiduciária do Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>Imóvel</u> ”	O imóvel localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Jesuíno Maciel, nº 1.774, bairro Campo Belo, CEP 04615-002, objeto da matrícula nº 293.825 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>ITBI</u> ”	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“Lei nº 14.430”

A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Medida Provisória nº 2.158-35/01”

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

“Medida Provisória nº 2.200-2/01”

A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

“MSB Sanchez”

A **MSB SANCHEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 12.592.894/0001-35.

“Normas Anticorrupção”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais”

As 95.000 (noventa e cinco mil) notas comerciais emitidas pela Devedora em favor da Emissora, mediante a celebração do Termo de Emissão.

“Obrigações Garantidas”

A totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Consultor e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação. A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI, a ser realizada, em conformidade com

“Oferta”

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução. O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta de Liquidação, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Preço de Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

“Resolução CVM 17”

Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

“Resolução CVM 60”

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
“ <u>Rodrigo</u> ”	O Sr. <b>RODRIGO LUIZ SANCHEZ</b> , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, portador da cédula de identidade RG nº 26.530.418-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 302.103.148-00
“ <u>Sancpar</u> ”	A <b>SANCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 19.391.246/0001-60.
“ <u>Silvio</u> ”	O Sr. <b>SILVIO LUÍS SANCHEZ</b> , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04603-004, portador da cédula de identidade RG nº 11.480.677, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 112.055.058-06.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	O “ <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Devedora.
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	O presente “ <i>Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, e seus respectivos aditamentos.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os investidores subscritores e detentores dos CRI.

“ <u>Unidades Autônomas Empreendimento</u> ”	Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, as futuras unidades autônomas oriundas da instituição e especificação do condomínio do Empreendimento e objeto de matrículas específicas.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1.(d) deste Termo de Securitização.
“ <u>Valor Total das Emissão das Notas Comerciais</u> ”	O valor do principal das Notas Comerciais, equivalente a R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) na Data de Emissão.
“ <u>VX Informa</u> ”	A plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortx.com.br">https://vortx.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortx.com.br/register">https://portal.vortx.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.

**1.1.1** Exceto se expressamente indicado: **(a)** palavras e expressões em maiúsculo, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(b)** 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.

**1.1.2** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

**1.1.3** Aprovação Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o 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 0.904.656/23-8.

**1.1.4** Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por seus sócios, conforme ata de reunião de sócios formalizada em 08 de abril de 2024, a qual será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

## 2. Objeto e Créditos Imobiliários

**2.1 Objeto:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.2 Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá após verificação e atendimento das Condições Precedentes previstas na cláusula 4.7 do Termo de Emissão.

**2.2.1** A subscrição das Notas Comerciais pela Emissora foi realizada em uma única data, enquanto a integralização das Notas Comerciais será realizada a prazo, pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

**2.2.2** A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme o caso, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

**2.2.3** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante.

**2.2.4** A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI, para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.3 Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, representados pela CCI, no valor de emissão correspondente a R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.3.1** Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

**2.3.2** O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

**2.5** 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 dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta de Liquidação ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta de Liquidação:

- (a) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

**2.6** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo

devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.7 Garantias da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI:** O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) o Aval, outorgado pelos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão;
- (b) a Alienação Fiduciária do Imóvel, constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e seus eventuais aditamentos;
- (c) a Alienação Fiduciária de Quotas, constituída pelos Avalistas PF, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos;
- (d) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos;
- (e) o Fundo de Despesas: A Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo IV ao Termo de Emissão, em montante equivalente a 1 (um) ano de Despesas Recorrentes ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas", respectivamente), relacionadas à Operação de Securitização.

**(e.1)** As Partes concordam que o Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da Primeira Integralização das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na data da Primeira Integralização das Notas Comerciais, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e recomposto com os recursos provenientes das demais integralizações e/ou com outros recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado.

**(e.2)** Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Despesas, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição, com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis Data de Verificação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão, conforme replicados na

cláusula 2.8 deste Termo de Securitização, do Fundo de Despesas, devendo ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

- (f) o Fundo de Reserva: A Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas (ou a partir de quando a Emissora for expressamente orientada pelo Consultor), manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios ou eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora e/ou dos Avalistas em montante equivalente a 3 (três) vezes a parcela mensal de Juros Remuneratórios calculada considerando um mês de 21 (vinte e um) Dias Úteis (“Fundo de Reserva” e “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”, respectivamente).

(f.1) As Partes concordam que o Fundo de Reserva será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da Primeira Integralização das Notas Comerciais ou com recursos provenientes das Demais Integralizações, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, ou com arrecadação de recursos na Conta do Patrimônio Separado proveniente dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis ou, ainda, de aportes de recursos realizados pela Devedora, pelos seus respectivos sócios, ou por investidores, conforme orientação do Consultor, em montante suficiente para atendimento a partir do mês subsequente à de orientação do Consultor pela constituição do Fundo de Reserva, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e recomposto com os recursos provenientes das Demais Integralizações e/ou com outros recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado.

(f.2) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Reserva, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição, com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis Data de Verificação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão, conforme replicados na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização, do Fundo de Reserva, devendo ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

2.7.1 As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos e/ou aditamentos, conforme aplicável, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

**2.7.2** O Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, exceto pela própria Alienação Fiduciária do Imóvel.

**2.7.3** Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custear a excussão do Imóvel, ou das futuras Unidades Autônomas, conforme o caso, a Emissora, mediante aprovação pelos Titulares dos CRI, em assembleia para este fim, entregará os Créditos Imobiliários aos Investidores, no estágio em que se encontrarem, encerrando assim o Patrimônio Separado.

**2.7.4** Ademais, na eventualidade do Imóvel ou das Unidades Autônomas, conforme o caso, não serem vendidos nos leilões descritos na Lei nº 9.514, a Emissora realizará a dação em pagamento dos CRI com as Notas Comerciais, em conjunto com a entrega do Imóvel ou das Unidades Autônomas, conforme o caso, aos Titulares dos CRI, sendo que estes arcarão com todas as despesas necessárias para a referida transição, inclusive o pagamento do ITBI.

**2.7.5** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à Devedora, ficando a Emissora, assim, sub-rogada em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

**2.8** Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: Nos termos da Cláusula Dez do Termo de Emissão, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, ***sempre de forma não automática***, ou seja, com a necessidade de declaração pela Emissora, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) se a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, observados os respectivos prazos de cura, caso aplicável;
- (b) se a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis corridos da sua ocorrência, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (c) caso seja verificado a existência de situação de inadimplência e/ou de situação irregular por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme o caso, em qualquer operação de crédito ou similar junto às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional;
- (d) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

- (e) seja verificada, a qualquer momento, a falsidade, imprecisão ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelos Avalistas e/ou pela Devedora nos Documentos da Operação, bem como na prestação de contas mensal e nos demais documentos relacionados ao Empreendimento;
- (f) caso seja movida, contra a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as Garantias, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, não obtenha(m) liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída contra ela(es) ou não constitua(m) nova garantia similar em substituição à original, desde que previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (g) caso seja movida, contra a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial por qualquer das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, e desde que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos: (a) a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, não tenham tomado as devidas providências para solução do conflito e; (b) a medida judicial não tenha sido suspensa, se for o caso;
- (h) caso a Devedora e/ou suas Afiliadas, ou os Avalistas, conforme o caso, ajuízem medida judicial em face da Emissora;
- (i) caso ocorra alteração ou transferência do controle acionário, nos termos definidos no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as Avalistas PJ, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle ou em diminuição do patrimônio, sem o consentimento prévio e expresso dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (j) a contratação pela Devedora de mútuos com terceiros ou partes a ela relacionadas ou de qualquer dívida financeira e/ou bancária, com quaisquer instituições financeiras ou participantes do mercado financeiro e de capitais, sem prévia autorização dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (k) haja protesto legítimo de títulos, contra a Devedora ou contra qualquer um dos Avalistas, em valor individual superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou em montante equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias a contar do referido protesto, prorrogáveis a exclusivo critério do Emissora: **(1)** seja validamente comprovado, de forma inequívoca, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(2)** o protesto for cancelado; **(3)** forem prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em juízo; ou, ainda, **(4)** houver sustação do protesto;

- (l) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora, das Avalistas PJ e/ou de qualquer Afiliada, tendo sido contestado ou não, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, as Avalistas PJ ou qualquer Afiliada, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial/extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora, as Avalistas PJ ou qualquer Afiliada, tiver sua falência decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- (m) liquidação, dissolução, extinção, pedido de insolvência civil, pedido de autofalência, ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas (conforme aplicável);
- (n) não renovação, revogação, cancelamento e/ou suspensão de autorizações e/ou licenças sem que a Devedora tenha tomado providências para que a falta de tais licenças seja suprida (sendo que, neste caso, desde que não afete a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações assumidas consoante ao Termo de Emissão), ou ainda, a falha na tomada de providências para a renovação das apólices de seguros da Devedora, e/ou do Empreendimento com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência ao seu vencimento, de forma que caso a respectiva seguradora decida não renovar o respectivo seguro, a Devedora falhe em contratar nova apólice de seguro antes do vencimento da apólice em vigor;
- (o) verificação, pela Emissora, de problemas relacionados à solidez e à segurança do Empreendimento, as quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que obstaculizem a expedição do Habite-se do Empreendimento;
- (p) vencimento antecipado, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu montante equivalente em outras moedas;
- (q) não cumprimento de qualquer sentença judicial contra a Devedora e/ou contra qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu montante equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento, ressalvada a hipótese em que o juízo da execução esteja devidamente garantido;
- (r) caso a Devedora ou qualquer dos Avalistas cedam ou transfiram a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes de qualquer dos Documentos da Operação ressalvados os casos expressamente previstos no Termo de Emissão;
- (s) caso os recursos captados mediante a Emissão das Notas Comerciais tenham destinação diversa daquela prevista na cláusula 4.5.1 do Termo de Emissão;

- (t) caso quaisquer bens detidos pela Devedora, incluindo, mas não se limitando a, frações ideais do Empreendimento, sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus ou desapropriados, por qualquer razão;
- (u) caso o Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel, seja, total ou parcialmente, gravado com quaisquer ônus, ou desapropriado, por qualquer razão;
- (v) caso haja mudança ou alteração no contrato social da Devedora, incluindo, mas não se limitando a, alteração do respectivo objeto social (1) de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou (2) capaz de impactar a validade, exequibilidade e/ou o valor de qualquer das Garantias; exceto no caso de os Titulares dos CRI previamente e expressamente autorizarem a referida mudança ou alteração, nos termos deste Termo de Securitização;
- (w) se, por qualquer forma, alguma das Garantias vier a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (x) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto caso sejam substituídas ou complementadas, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (y) a ocorrência de sinistro total ou parcial do Empreendimento;
- (z) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização de mútuos, pagamento de pró labore, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, exceto se (i) autorizado previamente pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização ou (ii) se diretamente relacionado aos custos de construção do Empreendimento;
- (aa) caso (1) seja penhorado ou arrestado quaisquer Garantias, e a penhora ou arresto, conforme o caso, não seja liberada em 10 (dez) Dias Úteis, desde que não tenha havido substituição da garantia, nos termos dos Documentos da Operação, ou (2) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial e esta não seja revertida ou contestada em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da regular citação ou intimação da Devedora, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, em relação ao Empreendimento;

- (bb) caso, por qualquer razão, o pagamento dos Recebíveis ocorra por qualquer outra forma que não seja na Conta do Patrimônio Separado e, nessa hipótese, os recursos não sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal pagamento ou depósito deveria ter sido realizado corretamente;
- (cc) caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais nos termos determinados na cláusula 7.3 do Termo de Emissão;
- (dd) caso a Devedora não realize o Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais nos termos determinados na cláusula 7.4 do Termo de Emissão;
- (ee) adoção de quaisquer das seguintes práticas pela Devedora ou pelas empresas subcontratadas pela Devedora para prestar serviços no Empreendimento durante o período de desenvolvimento do Empreendimento: **(1)** utilização de trabalho escravo ou análogo ao escravo, de mão de obra infantil, contratação de menor de idade (salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos de idade), seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços; **(2)** alocação de menor de idade, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, assim entendido o período compreendido entre as 22h e 5h; **(3)** práticas de discriminação negativa e limitativas ao acesso ou à manutenção do emprego, incluindo, sem limitação, discriminação por sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico; **(4)** adoção de práticas danosas ao meio ambiente, sem observância da legislação ambiental vigente nas esferas federal, estadual e municipal;
- (ff) a não manutenção das apólices de seguro exigidas para a realização do Empreendimento, quais sejam, o seguro de risco de engenharia, de responsabilidade civil e de danos permanentes ao imóvel e de responsabilidade civil referentes às obras do Empreendimento, a partir do início das obras do Empreendimento, data esta que será comunicada pela Emissora ao Consultor e à Titular das Notas com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do seu início;
- (gg) caso a Devedora não disponibilize, para a Emissora, cópias dos eventuais novos contratos imobiliários e quaisquer aditamentos celebrados, na forma e prazo previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (hh) caso ocorra qualquer violação das declarações e garantias prestadas na cláusula 9 acima;
- (ii) caso a Devedora e/ou as Avalistas não realizem o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias, ou caso o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias não sejam aceitos pelos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, nos termos previstos na cláusula 6.8.1 do Termo de Emissão;

- (jj) caso o habite-se do Empreendimento não seja devidamente expedido pelos órgãos competentes no prazo máximo de 41 (quarenta e um) meses contados da data do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel, sendo tolerados atrasos decorrentes de caso fortuito ou por força maior, desde que não superiores a 90 (noventa) dias;
- (kk) caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos determinados na cláusula 7.3 do Termo de Emissão;
- (ll) caso a Devedora não mantenha a Proporção de Estrutura de Capital em patamar igual ou superior a 20% (vinte por cento), nos termos da alínea “w”, da cláusula 8.1. do Termo de Emissão;
- (mm) caso as Garantias, incluindo, especialmente, a Alienação Fiduciária do Imóvel, não sejam devidamente constituídas, o que compreende seus registros perante o Cartório de RTD e o RGI Competente, conforme o caso, ou seus aditamentos não sejam devidamente averbados perante os referidos órgãos, conforme o caso, nos prazos previstos nos respectivos instrumentos;
- (nn) caso o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel não seja devidamente formalizado no prazo constante da cláusula 6.2.1.1 acima;
- (oo) caso, por qualquer razão, o pagamento dos Recebíveis ocorra por qualquer outra forma que não seja na Conta do Patrimônio Separado e, nessa hipótese, os recursos não sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado no prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o caso;
- (pp) verificação, pelo Agente de Engenharia, conforme venham a ser informados à Emissora, de problemas estruturais e de qualidade durante as obras do Empreendimento sem solução dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data do envio de notificação pela Emissora para sua correção;
- (qq) caso seja verificada a existência de situações relacionadas à construção civil de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, incluindo, sem limitação, pendências trabalhistas ou contratuais, questões ambientais ou de segurança, dentre outras, desde que não tenham sido sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da ciência do fato pela Devedora;
- (rr) verificação, pelo Agente de Engenharia, conforme venham a ser informados à Emissora, de problemas relacionados à segurança do Empreendimento, tais como descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores, desde que não solucionado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação da Emissora pela Devedora para sua correção;
- (ss) verificação, pelo Agente de Engenharia, conforme venham a ser informados à Emissora, de problemas ambientais verificados ao longo das obras do Empreendimento, que impeçam a

realização do Empreendimento e/ou a individualização das matrículas das Unidades Autônomas Empreendimento no prazo previsto;

- (tt) caso seja verificado Índice de Cobertura (conforme definido abaixo) inferior a 130% (cento e trinta por cento) sem que os Avalistas tenham depositado recursos para a Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para reestabelecer o Índice de Cobertura ou a Devedora tenha reforçado as Garantias, nos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (uu) caso seja verificado que o somatório de (i) os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (exclusive Fundo de Despesas e Fundo de Reserva), (ii) o montante estimado a receber até a data prevista de conclusão do Empreendimento em relação às vendas realizadas das unidades do Empreendimento objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) do montante de Notas Comerciais não integralizadas seja inferior ao custo estimado para conclusão do Empreendimento, sendo tal custo calculado com base nos pagamentos estimados (incluindo impostos, custo de construção, Remuneração vincenda até a data estimada de conclusão do Empreendimento, comissões, entre outros), com base nos relatórios do Agente de Engenharia e Agente de Recebíveis (“Desequilíbrio Econômico”), sem que os Avalistas tenham depositado na Conta do Patrimônio Separado o valor necessário para reestabelecer o equilíbrio econômico do Empreendimento. As verificações de Desequilíbrio Econômico devem se iniciar no mês subsequente ao mês da Segunda Integralização das Notas Comerciais.

**2.8.1** As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser realizadas nos termos da cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão, e respectivas subcláusulas.

**2.8.2** A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da decretação, ou não, do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, será realizada nos termos da cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão e, ainda, da cláusula 12 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

### **3. Identificação dos CRI e forma de distribuição**

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

- (a) Emissão: 55<sup>a</sup> da Emissora;
- (b) Séries: 1<sup>a</sup>;
- (c) Quantidade de CRI: 95.000 (noventa e cinco mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais);

- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação mensal positiva do IPCA, nas Datas de Pagamento dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme previsto na cláusula 5.1.1 abaixo ("Atualização Monetária");
- (g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1.5 abaixo;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Em parcela única, acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (i) Periodicidade de pagamento dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos ainda os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, correspondentes a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;

- (l) Regime Fiduciário: Sim. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta de Liquidação, incluindo os Investimentos Permitidos; (iii) as Garantias; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (o) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 12 de abril de 2024;
- (p) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (q) Data de Vencimento Final: 15 de abril de 2029;
- (r) Prazo de Emissão: 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;
- (s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;
- (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (v) Carência: Não há;
- (w) Subordinação: Não há;
- (x) Revolvência: Não admitida;
- (y) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 15 de maio de 2024;

- (z) Data do Pagamento da Amortização: Na Data de Vencimento Final;
- (aa) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (bb) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;
- (cc) Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. 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, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (dd) Garantia firme. A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;
- (ee) Categoria: Residencial;
- (ff) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora; e
- (gg) Tipo de contrato com lastro: termo de emissão de notas comerciais.

**3.2 Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que o registro dos CRI na CVM pode ser realizado automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

**3.2.1** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada apenas aos investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 2º da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI previstas na regulamentação em vigor.

**3.2.2** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, também sendo permitida aos Investidores Profissionais a subscrição dos CRI por meio de Compromisso de Investimento, que serão integralizados em diferentes datas pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos do Compromisso de Investimento, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Compromisso de Investimento, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta não foi objeto de análise pela CVM;

- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

**3.2.3** Não haverá subscrição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta, sendo certo que caso a totalidade dos CRI não seja colocada no prazo máximo de colocação previsto na cláusula 3.4.3 abaixo, estes serão cancelados, nos termos da regulamentação aplicável. Caso, nesta hipótese, qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

**3.3** Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

**3.4** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observado o prazo máximo reportado na cláusula 3.4.3 abaixo, devendo a Emissora publicar o Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

**3.4.1** Cabe ao Coordenador Líder publicar o Anúncio de Início da Distribuição no sistema de eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 160.

**3.4.2** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder por meio da publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição na página da CVM na rede mundial de computadores, contendo as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

**3.4.3** Não obstante o exposto na cláusula 3.4 acima, o prazo máximo de colocação dos CRI é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160.

**3.5** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se destinada a investidores qualificados.

3.5.1 Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

3.6 Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 24 e 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas, respectivamente, pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (no presente caso, a própria Emissora), e pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI.

#### 4. Subscrição e integralização dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Compromisso de Investimento pelos Investidores Profissionais.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, a vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização integral, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, conforme previsto no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão, sendo certo que eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária aos investidores em uma mesma data de integralização (“Preço de Integralização”).

4.2.1. Procedimento de Integralização e Chamada de Capital: Na medida em que a Emissora e a **Mauá Capital Real Estate Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59 (“Consultor”) identificarem a necessidade de recursos para o pagamento dos custos e despesas relativas ao desenvolvimento, construção e/ou reformas do Imóvel, para o pagamento das despesas da Operação de Securitização ou outras hipóteses previstas no Termo de Emissão, observados os termos deste Termo de Securitização, a Emissora realizará uma chamada de capital aos Titulares dos CRI, mediante notificação direcionada aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data da respectiva integralização dos CRI (“Chamada de Capital”), para que os Investidores realizem a respectiva integralização dos CRI, sendo certo que referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos.

#### 5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI

5.1 Forma de Pagamento dos CRI: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI, nas condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.1.1 O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será calculado da seguinte forma:

$$VNA = VNB \times C, \text{ onde:}$$

VNA =Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB =Valor Nominal na Data de Integralização do CRI, ou o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI após a data da última amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação positiva mensal 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:

$k$  = número de ordem de  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$NI_k$  = Número-Índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

$NI_{k-1}$  = Número-Índice do IPCA referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento dos CRI do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

$dup$  = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

$dut$  = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento dos CRI e a próxima Data de Pagamento dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento dos CRI, “dut” será 23 (vinte e três) dias.

Observações:

- (1) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; e
- (2) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

**5.1.2** Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para sua definição, observadas as estipulações do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

**5.1.3** A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária sem necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

**5.1.4** A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.1.1. acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se for o caso), em cada Data de Aniversário dos CRI.

**5.1.5** O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

onde:

$J$  = Valor unitário dos juros acumulados no período, devidos na data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNA$  = conforme definido acima; e

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

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

onde:

$Spread$  = 11,0000 (onze inteiros), informada com 4 (quatro) casas decimais; e

$dup$  = conforme definido acima;

**5.1.6** O saldo devedor atualizado dos CRI será pago conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = SDa \times Tai$$

onde:

**Aai** = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**SDa** = Saldo Devedor Atualizado

**Tai** = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.

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

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

## **6. Amortização Extraordinária dos CRI**

**6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(b)** caso a Devedora realize a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; ou **(c)** caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

**6.1.1** Em qualquer das hipóteses previstas na cláusula 6.1 acima, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária proporcional dos CRI na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, procederá com o resgate antecipado em até 1 (um) Dia Útil contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado ("Amortização Extraordinária dos CRI").

**6.2 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários:** A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados **(a)** pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e **(b)** pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, no caso de Resgate Antecipado total e, em ambos os casos, acrescido dos Juros

Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.

**6.2.1** A Emissora deverá comunicar a B3 com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização da amortização extraordinária parcial e/ou resgate antecipado total dos CRI.

**6.2.2** Para os CRI custodiados na B3, a Emissora deverá observar todos os demais procedimentos da B3 quando da realização da amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI.

## **7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários**

**7.1** Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, desenvolvimento, aprovação da construção, efetiva construção e/ou reformas no Imóvel, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo II ao Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

**7.2** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 7.1. acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

**7.3** Para fins de comprovação da Destinação Futura, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 7.1. acima, nos termos do Anexo VIII do Termo de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto.

**7.4** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como “Documentos de Destinação”: termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato *.pdf*, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), sendo que também poderá ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**7.5** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação 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 dos CRI 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.

**7.6** O Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

**7.7** Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Devedora, de acordo com as finalidades previstas na cláusula 7.1 acima, observadas as porcentagens indicadas no Anexo II ao Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

**7.8** Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no Anexo II do Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Emissora, por meio de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

**7.9** A Devedora declarou que o Empreendimento não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo.

**7.10** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das notas comerciais de forma diversa da estabelecida na cláusula 7.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

**7.11** Cronograma. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados ao Empreendimento até 60 (sessenta) dias anteriores a Data de Vencimento, conforme o cronograma

indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo II ao Termo de Emissão, conforme replicado no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, e conforme as Chamadas de Capital, observado ainda o disposto abaixo.

**7.12** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**7.13** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à cláusula 7.4 acima, na periodicidade prevista na referida cláusula.

**7.14** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

## **8. Obrigações da Emissora**

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

**8.2** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

**8.3.1** 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.

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

**8.4.1** A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão 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.

**8.5** Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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.

**8.5.1** A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante das Notas Comerciais, o Agente de Garantia, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

**8.6** 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 dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

**8.7** A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, § 4º, da Resolução do

Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

**8.8** A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”), devendo:

- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;
- (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e
- (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

**8.9** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o

descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;

- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Crédito Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (h) observado o disposto na alínea “f” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a 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;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;

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

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

## **9. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos**

**9.1** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta de Liquidação e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.1.1** O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização na B3, será registrado conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

**9.2** Conta do Patrimônio Separado e Conta de Liquidação: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI. A Conta de Liquidação será utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que os recursos que circularem nesta conta permanecerão igualmente segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais), e as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

**9.4** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta de Liquidação e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos

(incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão das Notas Comerciais) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI. 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.

**9.6** Declarações da Emissora: Para fins do disposto na Resolução CVM 160, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (1) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (2) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (3) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

**9.7.1** A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

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

- (a) pagamento das despesas do mês corrente da Operação de Securitização;
- (b) recomposição do Fundo de Despesas;
- (c) recomposição do Fundo de Reserva;
- (d) pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido; e
- (e) nos termos da cláusula 7.3.1.2 do Termo de Emissão, anteriormente à expedição do habite-se do Empreendimento, retenção na Conta do Patrimônio Separado; após a expedição do habite-se do Empreendimento, amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou liberação para a conta corrente nº 7.172-2, mantida na agência nº 1789 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Devedora (“Conta da Devedora”), se houver, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

**9.9 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.

**9.10 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.12 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

**9.11 Investimentos Permitidos:** Enquanto permanecer na Conta do Patrimônio Separado, a qualquer tempo, o Valor de Emissão das Notas Comerciais desembolsado conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais, assim como qualquer outro valor depositado ou mantido na Conta do Patrimônio Separado, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Permitidos”).

**9.11.1** A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos ou tributos.

**9.11.2** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão igualmente o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**9.11.3** Caberá exclusivamente à Emissora os direitos sobre impostos, tributos ou taxas recolhidas no âmbito do Patrimônio Separado, não cabendo qualquer tipo de compensação ou transferência de eventuais benefícios que possam ser obtidos sobre estes.

## **10. Agente Fiduciário dos CRI**

**10.1** Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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.

**10.2** Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e a Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora, com os Avalistas ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos

competentes e o registro do Termo de Emissão das Notas Comerciais e de seus aditamentos, perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, e, dessa forma, a Emissora não possui, de fato, direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, conforme orientação do Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021.

**10.3 Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI:** Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Notas Comerciais, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;

- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI 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;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (l) 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;
- (m) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (o) 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;
- (p) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (r) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (t) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o art. 15 da Resolução CVM 17; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N° 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

**10.4 Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito dos CRI (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “a” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

**10.4.1** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

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

**10.4.4** A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

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

**10.4.6** Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; **(g)** hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(h)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

**10.4.7** O ressarcimento a que se refere a cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.4.8** O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI 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 Titulares dos CRI bem como sua remuneração; e **(b)** 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 Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

**10.4.10** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI 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, **(a)** comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(b)** execução das garantias, **(c)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(d)** análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

**10.5** Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

**10.6** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b)** 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 dos CRI; ou

(c) 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 10.3 deste Termo de Securitização.

**10.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.8 Efetiva Substituição:** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 17.

**10.9 Substituto Provisório:** Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

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

**10.11 Atuação Vinculada:** O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**10.13 Renúncia:** O Agente Fiduciário dos CRI 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.

## 11. Liquidação do Patrimônio Separado

**11.1 Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta de Liquidação, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI ou sobre tal liquidação.

**11.2 Convocação da Assembleia Especial:** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

**11.2.1.** A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua 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 instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a quantidade dos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

**11.4** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos

oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

**11.5** O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

- (a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos.

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

**11.7** Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias, notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (<https://vortex.com.br>), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto neste Termo de Securitização.

**11.7.1.** A deliberação sobre o início do procedimento de excussão das Garantias deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial.

**11.7.2.** O resultado da deliberação mencionada na cláusula 11.7 deverá ser notificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva Assembleia Especial, à Emissora para que esta inicie o procedimento de excussão das Garantias.

## **12. Assembleia Especial**

**12.1 Assembleia Especial dos Titulares dos CRI:** Os Titulares dos 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 dos CRI.

**12.1.1.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**12.2 Convocação:** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada **(a)** pela Emissora, **(b)** pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(c)** pela CVM; ou **(d)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3 Forma de Convocação:** A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que **(i)** a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo certo que a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**12.3.1.** A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do

patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**12.3.2.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado 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 a Lei 14.430.

**12.3.3.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

**12.3.4.** As Assembleias Especiais conforme previstas nesta cláusula 12 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 14.430, Lei nº 6.404, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, no que couber, e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

**12.3.5.** Na mesma data prevista na cláusula 12.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

**12.3.6.** Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**12.3.7.** As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, o dia 30 de dezembro de cada ano, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.8. abaixo.

**12.3.8.** A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

**12.4 Instalação:** A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação.

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

**12.5 Participação de Terceiros na Assembleia Especial:** Observando-se o disposto nas cláusulas 12.6. e 12.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**12.6 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos 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 em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

**12.9 Presença da Emissora/Titulares dos CRI:** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

**12.11 Presidência:** A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**12.12 Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

**12.13 Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i)** no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(4.1)** Valor Nominal Unitário dos CRI, **(4.2)** amortização, **(4.3)** Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, **(4.4)** Data de Vencimento dos CRI, ou **(4.5)** Encargos Moratórios; **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item “ii” abaixo; e **(c)** a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no item “iii” abaixo;
- (ii)** no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão; e
- (iii)** no mínimo, a maioria dos presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em primeira ou segunda convocação, na hipótese de deliberação relacionada à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI.

**12.14** Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos investidores dissidentes.

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

**12.16** Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**12.17** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que o venha a substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

**12.18** Consulta Formal: Nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

### **13. Despesas da Emissão**

**13.1** Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da

data de subscrição e primeira integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

**13.1.1** A remuneração definida nesta cláusula 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

**13.1.3** Os valores referidos nesta cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (conforme definido abaixo) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.1.4** Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o Empreendimento, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na cláusula 12.13 acima.

**13.2** Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante das Notas Comerciais, Agente Fiduciário dos CRI, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá

solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

- (c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;
- (d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- (e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

**13.3 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

**13.4** Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas 13.2 e 13.3, acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1 acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a cláusula 13.4.1 abaixo; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na cláusula 14.1 abaixo.

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

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

**13.6** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no subitem 13.4(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

**13.7** A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas, e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

## 14. Tratamento tributário aplicável aos Titulares dos CRI

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

### 14.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 02 de setembro de 2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência

complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065.

#### **14.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

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

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

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

#### **14.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

##### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

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

##### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

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

## **15. Publicidade**

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

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

## **16. Registro do Termo de Securitização**

**16.1 Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

## 17. Notificações

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

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

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

Jardim Paulistano,

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e *Backoffice*

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Eugenia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

**17.2 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 dos CRI caso tenham seus endereços alterados.

**17.2.1** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

## 18. Fatores de Risco

**18.1 Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.
- (c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades

para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

- (d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

- (e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas 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 dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

- (g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM, bem como depende das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (k) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

- (m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- (n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (o) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (p) Risco de Amortização Extraordinária: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.4 acima.
- (r) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.
- (s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, aos Recebíveis, à Devedora e às Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo sido analisados contratos financeiros e instrumentos de dívida da Devedora a fim de verificar sua capacidade de pagamento em caso de

execução das Garantias por ela prestadas. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

- (t) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (s) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (u) Risco de Insuficiência das Garantia Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (v) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Termo de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Contrato de Cessão. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (a) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária do Imóvel: Uma vez que o valor atribuído ao Imóvel, para fins de liquidação forçada em leilão público, conforme previsto nos respectivos instrumentos, não foi obtido a partir de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que o Imóvel efetivamente possui, na data deste Termo de Securitização, o efetivo valor de mercado, para fins de venda em primeiro leilão; da mesma forma, uma eventual excussão da referida garantia com a utilização de tal valor previsto no respectivo instrumento, como valor mínimo para lance em primeiro leilão, em lugar de um valor a ser obtido por laudo de avaliação elaborado à época da excussão da garantia, não conferirá a segurança necessária para garantir que tal valor corresponderá, à época da excussão, ao efetivo valor de mercado

(venda forçada) do Imóvel, podendo, assim, prejudicar a excussão da garantia, inclusive pela possível insuficiência do valor dos Imóveis para cobrir a dívida em aberto.

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

- (w) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade de participação de terceiros, como Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais que não der causa.
- (x) 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.

## 19. Disposições finais

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

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

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

**19.4** Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

**19.5** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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.

**19.6** 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.

**19.7** O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

## **20. Foro**

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

**20.2** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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.

São Paulo - SP, 08 de abril de 2024.

*(as assinaturas constam da página seguinte)*

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Na qualidade de Emissora:**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: Cristiane Monique Martins  
CPF: 412.787.788-02  
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

**Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:**

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

\_\_\_\_\_  
Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
E-mail: mgf@vortex.com.br

\_\_\_\_\_  
Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira  
CPF: 423.085.298-30  
E-mail: jej@vortex.com.br

**Testemunhas**

\_\_\_\_\_  
Nome: Giovanna Valim dos Santos Alves  
CPF: 012.337.081-71  
E-mail: gvalim@mauacapital.com

\_\_\_\_\_  
Nome: Liliane dos Santos Dias  
CPF: 486.064.068-30  
E-mail: liliane.dias@habitasec.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

**ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

**Características dos Créditos Imobiliários  
- Cédula de Crédito Imobiliário -**

<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	São Paulo - SP, 12 de abril de 2024.	
<b>Nº 1</b>	Série: 1	Tipo: Integral

<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 38.352.705/0001-40					
ENDEREÇO: Avenida Vereador José Diniz, nº 3707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo					
CEP	04.603-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 95.000 (noventa e cinco mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 08 de abril de 2024 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais)					

## 6. IMÓVEIS LASTRO

O imóvel localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Jesuíno Maciel, nº1.774, bairro Campo Belo, CEP 04615-002, objeto da matrícula nº 293.825 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, no qual será desenvolvido um empreendimento de natureza imobiliária (“Imóvel” e “Empreendimento Alvo”, respectivamente)

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	12 de abril de 2024.
Prazo Total:	1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da Primeira Integralização (inclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.2.1 do Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	13 de abril de 2029.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: <b>(a)</b> multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e <b>(b)</b> juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à

	taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido, incidentes por dia decorrido.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no <b>Anexo II</b> ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garantem as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesa, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

***Cronograma de Pagamento dos CRI***

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	12/04/2024		
1	15/05/2024	0,0000%	Sim
2	15/06/2024	0,0000%	Sim
3	15/07/2024	0,0000%	Sim
4	15/08/2024	0,0000%	Sim
5	15/09/2024	0,0000%	Sim
6	15/10/2024	0,0000%	Sim
7	15/11/2024	0,0000%	Sim
8	15/12/2024	0,0000%	Sim
9	15/01/2025	0,0000%	Sim
10	15/02/2025	0,0000%	Sim
11	15/03/2025	0,0000%	Sim
12	15/04/2025	0,0000%	Sim
13	15/05/2025	0,0000%	Sim
14	15/06/2025	0,0000%	Sim
15	15/07/2025	0,0000%	Sim
16	15/08/2025	0,0000%	Sim
17	15/09/2025	0,0000%	Sim
18	15/10/2025	0,0000%	Sim
19	15/11/2025	0,0000%	Sim
20	15/12/2025	0,0000%	Sim
21	15/01/2026	0,0000%	Sim
22	15/02/2026	0,0000%	Sim
23	15/03/2026	0,0000%	Sim
24	15/04/2026	0,0000%	Sim
25	15/05/2026	0,0000%	Sim
26	15/06/2026	0,0000%	Sim
27	15/07/2026	0,0000%	Sim
28	15/08/2026	0,0000%	Sim
29	15/09/2026	0,0000%	Sim
30	15/10/2026	0,0000%	Sim
31	15/11/2026	0,0000%	Sim
32	15/12/2026	0,0000%	Sim
33	15/01/2027	0,0000%	Sim
34	15/02/2027	0,0000%	Sim
35	15/03/2027	0,0000%	Sim
36	15/04/2027	0,0000%	Sim
37	15/05/2027	0,0000%	Sim
38	15/06/2027	0,0000%	Sim
39	15/07/2027	0,0000%	Sim

40	15/08/2027	0,0000%	Sim
41	15/09/2027	0,0000%	Sim
42	15/10/2027	0,0000%	Sim
43	15/11/2027	0,0000%	Sim
44	15/12/2027	0,0000%	Sim
45	15/01/2028	0,0000%	Sim
46	15/02/2028	0,0000%	Sim
47	15/03/2028	0,0000%	Sim
48	15/04/2028	0,0000%	Sim
49	15/05/2028	0,0000%	Sim
50	15/06/2028	0,0000%	Sim
51	15/07/2028	0,0000%	Sim
52	15/08/2028	0,0000%	Sim
53	15/09/2028	0,0000%	Sim
54	15/10/2028	0,0000%	Sim
55	15/11/2028	0,0000%	Sim
56	15/12/2028	0,0000%	Sim
57	15/01/2029	0,0000%	Sim
58	15/02/2029	0,0000%	Sim
59	15/03/2029	0,0000%	Sim
60	15/04/2029	100,0000%	Sim

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”

---

*Declaração do Coordenador Líder*

---

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 55ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos CRI, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 08 de abril de 2024.

*(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

---

**Declaração da Emissora**

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Emissora**”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 55ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuando como agente fiduciário dos CRI, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 08 de abril de 2024.

*(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

---

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses  
- Agente Fiduciário dos CRI -**

---

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
Endereço Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020  
Cidade / estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA  
CPF nº 009.635.843-24

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 55ª  
Número da Série: 1ª  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: 95.000 (noventa e cinco mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 08 de abril de 2024.  
(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”

---

*Declaração da Instituição Custodiante*

---

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 55ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 08 de abril de 2024.

*(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)*

**ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

**Cronograma de Destinação dos Recursos**

**Tabela 1: Imóvel Destinatário**

Imóvel Lastrado (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastrado	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastrado	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Está sob o regime de incorporação?
Matrícula nº 293.825 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (Rua Doutor Jesuíno Maciel, nº1.774, Campo Belo, São Paulo - SP, CEP 04615-002)	MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda. (38.352.705/0001-40)	Não	R\$ 95.000.000,00	100%	-	Não	Não
<b>TOTAL</b>			R\$ 95.000.000,00	100%			

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

DATA	VALOR (R\$)
Data de Emissão até o 60º mês	R\$ 95.000.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 95.000.000,00</b>

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

**Despesas da Operação de Securitização**

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 40.000,00	12,15%	R\$ 45.532,16
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04
Assessor Legal Coordenador	PMK	R\$ 148.000,00	14,53%	R\$ 173.160,17
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	ANBIMA	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 2.979,00
Registro CRI	B3	0,023% do CRI	0,00%	R\$ 21.850,00
Registro CCI	B3	0,00100% do CRI	0,00%	R\$ 950,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 28.500,00
Implantação e Registro da CCI	Vórtx	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Custodiante de CCI - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54
Agente Fiduciário - 1ª Parcela	Vórtx	R\$ 22.000,00	16,33%	R\$ 26.293,77
Escriturador NC	Vórtx	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª parcela	Habitasec	R\$ 3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55
<b>Total</b>				<b>R\$ 346.048,16</b>

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 3.800,00 por mês	12,15%	R\$ 4.325,55
Custodiante da CCI	Vórtx	9.000,00 anual	9,65%	R\$ 11.068,07
Agente Fiduciário	Vórtx	22.000,00 anual	9,65%	R\$ 22.136,14
Escriturador NC	Vórtx	7.000,00 anual	9,65%	R\$ 7.747,65

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

**ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 55ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”**

**Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua**

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, datado de 08 de abril de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16K0812693	31.250.000,00	31.250	IPCA + 8,290 %	1	71	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI I	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16K0812783	31.250.000,00	31.250	82900%	1	72	07/11/2016	03/11/2031	SHOPPING PARQUE BARUERI II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17G0893788	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,000 %	1	83	07/07/2017	15/07/2024	BIRAPITANGA ARAUCARIA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17G0913178	6.200.000,00	6.200	IPCA + 12,000 %	1	89	07/07/2017	15/07/2024	BIRAPITANGA CEREJEIRA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17H0086705	60.000.000,00	60.000	IGPM + 12,000 %	1	86	09/08/2017	20/08/2022	SAO JOSE	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA0170065J	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,000 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,500 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,400 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,000 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,800 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,000 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,500 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,750 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,000 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,000 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 9,500 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,000 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,000 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,700 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,000 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,000 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,150 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,500 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,800 %	1	156	01/07/2019	25/01/2024	PARTAGE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,410 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,500 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,100 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,500 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,250 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,000 %	1	168	29/11/2019	30/01/2024	LONGITUDE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19L0906036	398.901.000,00	398.901	CDI + 1,500 %	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20A1026890	23.000.000,00	23.000	100000%	1	177	27/01/2020	25/01/2024	COLMEIA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,900 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,000 %	1	203	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,000 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,250 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,000 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Resgatado
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,800 %	1	210	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,350 %	1	211	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,350 %	1	212	11/09/2020	20/08/2035	PARTICIPA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,380 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,380 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,380 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,500 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,750 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,250 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,500 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA0210005E	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,000 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 12,000 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,500 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,850 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,500 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,680 %	1	223	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,680 %	1	224	21/12/2020	23/01/2025	NEX LIKE BENTO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,500 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,500 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,500 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,500 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Resgatado
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0716603	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,683 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,500 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,500 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,500 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,500 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,500 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,500 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,500 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,500 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21E0823280	29.000.000,00	29.000	CDI + 4,000 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,500 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,500 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,000 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,000 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,000 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,500 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0953114	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,500 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,500 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,500 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,500 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,500 %	1	272	13/08/2021	13/08/2026	LBRAGA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110600458	9.335.000,00	9.335	IPCA + 10,000 %	1	279	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940475	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,000 %	1	280	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940482	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,000 %	1	281	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940484	3.665.000,00	3.665	IPCA + 10,000 %	1	282	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940485	6.400.000,00	6.400	IPCA + 10,000 %	1	283	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940486	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	284	06/09/2021	21/08/2026	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110566608	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,683 %	1	275	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940472	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,683 %	1	276	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940473	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,683 %	1	277	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110940474	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,683 %	1	278	01/09/2021	24/09/2025	VIVER FAMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110776342	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110826412	89.800.000,00	89.800	IPCA + 7,100 %	1	285	22/09/2021	25/06/2028	REALIZA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	2110798465	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21K1073037	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,000 %	1	288	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Resgatado
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21K1073038	5.000.000,00	5.000	IPCA + 8,000 %	1	289	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21K1073040	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,000 %	1	290	25/11/2021	26/04/2029	VOKKAN	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868593	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0868658	23.000.000,00	23.000	IPCA + 13,000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967403	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967444	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967448	6.500.000,00	6.500	IPCA + 10,000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967455	4.500.000,00	4.500	IPCA + 10,000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967490	3.278.000,00	3.278	IPCA + 10,000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967494	7.000.000,00	7.000	IPCA + 13,000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967495	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967496	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967500	4.500.000,00	4.500	IPCA + 13,000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0967522	3.278.000,00	3.278	IPCA + 13,000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L0966941	64.041.000,00	64.041	CDI + 5,250 %	1	294	21/12/2021	29/12/2026	CCDI 28	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	21L1280777	53.000.000,00	53.000	IPCA + 8,500 %	1	311	30/12/2021	07/12/2033	FRAGNANI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759327	5.200.000,00	5.200	IPCA + 14,030 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759361	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,030 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0759371	4.900.000,00	4.900	IPCA + 14,030 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0790868	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,500 %	1	324	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A0791137	38.000.000,00	38.000	IPCA + 7,500 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127471	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,000 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127486	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,000 %	1	315	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127639	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,000 %	1	316	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127640	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,000 %	1	317	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127655	4.000.000,00	4.000	IPCA + 11,000 %	1	318	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22A1127657	3.500.000,00	3.500	IPCA + 11,000 %	1	319	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22B0337860	57.000.000,00	57.000	IPCA + 9,000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0844981	10.000.000,00	10.000	IPCA + 13,000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845146	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0845162	7.500.000,00	7.500	IPCA + 13,000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0895765	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0897027	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22D0902937	5.000.000,00	5.000	IPCA + 13,000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		25.637.000,00	25.637	IPCA + 9,000 %	5	1	17/05/2022	22/11/2025	MONTREAL	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22E1211649	85.000.000,00	85.000	CDI + 3,000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1135958	16.800.000,00	16.800	IPCA + 9,500 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22F1162246	4.200.000,00	4.200	IPCA + 12,000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		51.131.000,00	51.131	IPCA + 7,500 %	8	1	28/06/2022	20/06/2041	EXTREMA PULVERIZADO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737532	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,200 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1737558	11.300.000,00	11.300	CDI + 4,000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H0194042	62.601.000,00	62.601	IPCA + 7,500 %	11	1	02/08/2022	20/07/2042	EXTREMA PULVERIZADO II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22G1166026	12.000.000,00	12.000	CDI + 7,000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1519129	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,500 %	4	1	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1663827	4.500.000,00	4.500	CDI + 12,500 %	4	2	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1663473	4.000.000,00	4.000	CDI + 12,500 %	4	3	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667479	5.000.000,00	5.000	CDI + 12,500 %	4	4	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667507	7.000.000,00	7.000	CDI + 12,500 %	4	5	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667508	7.500.000,00	7.500	CDI + 12,500 %	4	6	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667509	6.500.000,00	6.500	CDI + 12,500 %	4	7	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667510	7.600.000,00	7.600	CDI + 12,500 %	4	8	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667511	4.480.000,00	4.480	CDI + 12,500 %	4	9	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22H1667512	51.580.000,00	51.580	CDI + 12,500 %	4	10	22/08/2022	20/08/2030	QUINTAS SAO JOSE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22I1560033	58.420.000,00	58.420	IPCA + 9,250 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268287	76.125.000,00	76.125	85000%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J0268409	55.875.000,00	55.875	35000%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22K0024321	22.723.000,00	22.723	IPCA + 7,000 %	19	1	01/11/2022	20/11/2042	EXTREMA PULVERIZADO III	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411295	16.689.000,00	16.689	CDI + 5,500 %	18	1	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411297	15.322.000,00	15.322	CDI + 5,500 %	18	2	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411298	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,500 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411299	17.750.000,00	17.750	CDI + 5,500 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22J1411300	13.500.000,00	13.500	CDI + 7,500 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Adimplente
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	CRA02200CNL	0	35.000	CDI + 5,250 %	3	ÚNICA	23/11/2022	27/11/2028	HOLCASHER	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22K1685394	9.000.000,00	9.000	IPCA + 10,250 %	21	1	28/11/2022	27/05/2026	HAUSBAU	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1013767	120.000.000,00	120.000	CDI + 3,000 %	22	1	09/12/2022	27/11/2026	HELBOR VALORA II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1215090	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,000 %	20	1	14/12/2022	29/12/2025	LUAN ADMINISTRACAO	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1464124	46.810.000,00	46.810	IPCA + 7,500 %	23	1	20/12/2022	20/12/2042	EXTREMA PULVERIZADO IV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1258273	131.000.000,00	131.000	IPCA + 8,720 %	17	1	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	22L1212138	111.465.000,00	111.465	CDI + 2,450 %	17	2	14/12/2022	19/12/2034	LAR	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23B0432351	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23D1245828	48.652.000,00	48.652	IPCA + 12,000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23C1625918	12.000.000,00	12.000	IPCA + 1.700,000 %	24	1	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23C1626751	4.681.000,00	4.681	IPCA + 17,000 %	24	3	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23C1626118	8.750.000,00	8.750	IPCA + 17,000 %	24	2	15/03/2023	15/10/2029	POEHMA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23E1202404	4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,680 %	25	1	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23E1206892	13.150.000,00	13.150	IPCA + 12,680 %	25	2	08/05/2023	24/04/2028	MOOV	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23F1689784	113.200.000,00	113.200	CDI + 3,000 %	28	1	19/06/2023	27/11/2025	HELBOR	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947707	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,800 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947706	4.500.000,00	4.500	538000%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20J0947705	4.500.000,00	4.500	IPCA + 53,800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	14I0103933	45.973.330,65	135	IPCA + 7,122 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	CONTAX	Inadimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	18E0874591	76.000.000,00	76.000	CDI + 8,190 %	1	112	21/05/2018	21/12/2020	HABITASEC112	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E1055012	25.000.000,00	25.000	CDI + 8,500 %	1	93	11/05/2020	23/05/2023	HABITASEC NEX CRI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E1055013	10.000.000,00	10.000	CDI + 8,500 %	1	94	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CRI	Adimplente
CCI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	20E01056214	35.000.000,00	0	Não há	2020	1	11/05/2020	01/12/2022	HABITASEC NEX CCI	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23H1753231	15.700.000,00	15.700	IPCA + 12,680 %	30	1	23/08/2023	21/08/2026	BONELLI	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		42.000.000,00	42.000	CDI + 5,000 %	27	ÚNICA	18/08/2023	21/09/2026	REALIZA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23I2066060	40.000.000,00	40.000	100000%	33	ÚNICA	22/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23J2008462	8.877.000,00	8.877	120000%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K1511855	100.000.000,00	100.000	CDI + 3,000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2029	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2260145	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2511595	80.000.000,00	80.000	128439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	23K2664525	54.000.000,00	54.000	IPCA + 11,000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	MONTES CLAROS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		9.900.000,00	9.900	IPCA + 12,000 %	32	ÚNICA	18/12/2023	22/05/2040	PIRANGA 952	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24A2786450	55.000.000,00	55.000	CDI + 6,000 %	48	1	24/01/2024	26/01/2026	REALIZA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,500 %	9	1	19/02/2024	25/08/2039	BOA	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		17.469.000,00	17.469	IPCA + 12,000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	ITAOBIM	Adimplente

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1582978	250.000.000,00	250.000	IPCA + 2,000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1583302	250.000.000,00	250.000	IPCA	51	2	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1589518	250.000.000,00	250.000	125908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1586480	250.000.000,00	250.000	77040%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1630587	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,000 %	1	353	15/03/2024	16/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24C1630594	6.000.000,00	6.000	IPCA + 13,000 %	1	354	15/03/2024	16/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		21.000.000,00	21.000	IPCA + 12,680 %	39	1	22/03/2024	23/03/2027	LEVEL	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		16.000.000,00	16.000	IPCA + 12,680 %	39	2	22/03/2024	23/03/2027	LEVEL	Adimplente
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A		16.000.000,00	16.000	IPCA + 12,680 %	39	3	22/03/2024	23/03/2027	LEVEL	Adimplente



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AXQZB-KBY8C-2T7LJ-BSPL8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

José Eduardo (CPF 423.085.298-30)

Giovanna Valim dos Santos Alves (CPF 012.337.081-71)

Liliane dos Santos Dias (CPF 486.064.068-30)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AXQZB-KBY8C-2T7LJ-BSPL8>

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

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