



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 96ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, conjunto 31, Bairro Jardim Europa, CEP 01.407-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

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, 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 (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Primeiro Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusula e condições:

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) Em 30 de outubro de 2025, foi celebrado o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”);
- (B) Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantia real e adicional fidejussória, para colocação privada (“Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente), para fins de captar recursos e destiná-los conforme a Destinação de Recursos descrita nas Notas Comerciais, que compreende o financiamento direto, construção e/ou reforma e desenvolvimento do Empreendimento;

- (C) As Partes, em conjunto, decidem alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização, nos termos aqui dispostos, de forma a cumprir exigências feitas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”);
- (D) As Notas Comerciais e os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, observado que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto do presente Primeiro Aditamento; e
- (E) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isso posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Os termos grafados com letras maiúsculas ou iniciais maiúsculas utilizados neste Primeiro Aditamento, que não estejam de outra forma definidos neste instrumento, terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

1.1.1. As definições constantes deste Primeiro Aditamento aplicam-se indistintamente aos termos no singular e no plural, bem como aos gêneros masculino e feminino, conforme o contexto exigir.

1.1.2. Todas as referências a contratos, instrumentos ou documentos neste Primeiro Aditamento deverão ser entendidas como feitas às suas versões vigentes, incluindo eventuais alterações, aditamentos, retificações ou substituições que venham a ocorrer.

1.1.3. Todas as referências a leis, decretos, regulamentos, normas ou quaisquer outros dispositivos legais ou infralegais deverão ser interpretadas como feitas às suas versões atualmente em vigor, bem como àquelas que venham a substituí-las ou complementá-las.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. O presente Primeiro Aditamento tem por objeto retificar o Termo de Securitização, a fim de refletir as seguintes alterações:

2.1.1. Alterar a Seção I do Termo de Securitização, para que qualificação da Securitizadora passe a vigor com a seguinte nova redação:

[...]

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92 – Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

[...]

2.1.2. Alterar a Seção II do Termo de Securitização, para que o título da seção passe a ser denominado “*Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação*”.

2.1.3. Alterar a Seção II do Termo de Securitização, para que o termo definido “Avalistas” passe a vigorar com a seguinte nova redação:

[...]

“Avalistas”

São, quando mencionados em conjunto:

- (i) **SBS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.042.476/0001-58;
 - (ii) **CELSO ROBERTO DE MELO SPENGLER**, inscrito no CPF sob o nº 073.137.721-49; e
 - (iii) **PHAENA BURLAMAQUI SPENGLER**, inscrita no CPF sob o nº 817.550.821-34.
-

[...]

2.1.4. Alterar o Termo de Securitização, de modo a suprimir quaisquer menções indevidas a “Investidores Qualificados” e, quando aplicável, substituí-las por “Investidores Profissionais”.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas todas as demais disposições anteriormente pactuadas que não apresentem incompatibilidade com o presente Primeiro Aditamento, as quais ficam, por este ato, integralmente ratificadas, obrigando-se a Emissora, o Agente Fiduciário e seus respectivos sucessores ao pleno cumprimento de todos os seus termos e condições.

3.2. As Partes declaram que desejam consolidar o Termo de Securitização com as alterações introduzidas por este Primeiro Aditamento, sendo que a versão consolidada do referido Termo de Securitização integra o **ANEXO I** do presente instrumento.

4. **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO DE ELEIÇÃO**

4.1. Probidade e Boa-fé. As Partes declaram, de forma mútua e expressa, que o presente Primeiro Aditamento foi celebrado em estrita observância aos princípios da probidade e da boa-fé, representando manifestação livre, consciente e inequívoca de sua vontade, em condições de plena equidade.

4.2. Irrevocabilidade e Irretratabilidade. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título.

4.3. Invalidade ou Nulidade. A invalidação ou nulidade, total ou parcial, de qualquer disposição deste Primeiro Aditamento não afetará a validade, eficácia ou exigibilidade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor até o integral cumprimento das obrigações aqui previstas. Na hipótese de declaração de invalidação ou nulidade de qualquer item deste Primeiro Aditamento, as Partes comprometem-se, de boa-fé, a negociar, no menor prazo possível, a inclusão de nova disposição que, na medida do possível, produza os mesmos efeitos jurídicos e econômicos da disposição invalidada ou nula, respeitadas a intenção e a finalidade originalmente pactuadas.

4.4. Legislação Aplicável. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento.

4.5. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

4.6. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 01 (uma) via digital, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Goiânia, 07 de novembro de 2025.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem na próxima página]



Página de assinaturas 1/1 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Securitizadora:

simone.santini@habitasec.com.br



Assinado
SIMONE SANTINI
29268099802

D4Sign



ana.eiler@habitasec.com.br



Assinado
ANA CAROLINA BRIANTE
EILER
42042822884

D4Sign



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini
Cargo: Procuradora

Nome: Ana Caroline Briante Eiler
Cargo: Procuradora

Agente Fiduciário:

adl@vortex.com.br



Assinado
ANA CLARA DORIA
LOURENCO
42668717833

D4Sign



jmm@vortex.com.br



Assinado
JULIANA MARIA DE
MEDEIROS
46989330805

D4Sign



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Clara Dória Lourenço
Cargo: Procuradora

Nome: Juliana Maria de Medeiros
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

natalia.araujo@tgc core.com.br



Assinado
NATALIA MORAIS AMORIM
ARAUJO
07213860321

D4Sign



Nome: Natália Moraes Amorin Araújo
CPF.: 072.138.603-21

rodrigo.gontijo@tbslaw.adv.br



Assinado
RODRIGO MONTEIRO
GONTIJO
03191476148

D4Sign



Nome: Rodrigo Monteiro Gontijo
CPF.: 031.914.761-48

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO AO:

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA SÉRIE ÚNICA DA 96ª EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário



**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR
ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**



Datado de 30 de outubro de 2025

Índice

1.	Definições.....	9
2.	Do Objeto e dos Créditos Imobiliários.....	27
3.	Registros.....	30
4.	Das Características da Emissão e dos CRI.....	30
5.	Destinação dos Recursos.....	33
6.	Atualização Monetária e Remuneração dos CRI.....	35
7.	Distribuição e Negociação dos CRI.....	39
8.	Da Amortização Antecipada e do Resgate Antecipado dos CRI.....	44
9.	Garantias, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.....	55
10.	Da Classificação de Risco.....	59
11.	Dos Prestadores de Serviços.....	62
12.	Das Obrigações e Declarações Da Emissora.....	63
13.	Do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado.....	67
14.	Do Agente Fiduciário.....	71
15.	Da Assembleia Especial de Investidores.....	81
16.	Das Despesas do Patrimônio Separado.....	86
17.	Do Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores.....	87
18.	Da Publicidade.....	87
19.	Notificações.....	87
20.	Riscos.....	88
21.	Disposições Gerais.....	89
22.	Foro e Legislação Aplicável.....	90
	ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários Vinculados ao CRI.....	91
	ANEXO II Cronograma de Pagamento dos CRI.....	93
	ANEXO III Declaração da Emissora.....	96
	ANEXO IV Declaração da Instituição Custodiante.....	98
	ANEXO V Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses.....	99
	ANEXO VI Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua.....	118
	ANEXO VII Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores.....	119
	ANEXO VIII Fatores de Risco.....	123
	ANEXO IX Empreendimento.....	144
	ANEXO X Cronograma de Destinação.....	147
	ANEXO XI Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral.....	149



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 96ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 663, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92 – Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

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, 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 (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

“ <u>Adquirente</u> ”:	É cada adquirente de Unidade(s), nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“ <u>Afiladas</u> ”	Os Controladores, as Controladas, coligadas e sociedades sob Controle comum, de forma indireta ou direta, da Emitente, seus acionistas, e/ou de qualquer do(s) Garantidor(es).
“ <u>Agente de Medição</u> ”:	PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325,

	Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend Office Home, sala 1908, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
<u>"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI":</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
<u>"Alienações Fiduciárias de Imóveis"</u>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) A Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) A Alienação Fiduciária de Imóvel <i>Over Collateral</i> .
<u>"Alienação Fiduciária do Imóvel"</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel, pela Emitente e Haroldo, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel.
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis Over Collateral"</u>	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel <i>Over Collateral</i> , pela Guarah, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel <i>Over Collateral</i> .
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A alienação fiduciária a ser constituída, sobre a totalidade das Quotas, pelos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<u>"Amortização Antecipada dos CRI":</u>	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização
<u>"ANBIMA":</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<u>"Antecipações"</u>	Será entendido como antecipações: (a) o pagamento de qualquer parcela dos Direitos Creditórios realizado em mês anterior ao seu vencimento; (b) os recursos pagos a título de entrada/sinal de uma nova venda, superiores a 30% (trinta por cento) do valor do Contrato de Venda e Compra da respectiva Unidade, sendo objeto de Amortização Extraordinária Compulsória exclusivamente os valores pagos acima de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato de Venda e Compra da respectiva Unidade; (c) os recursos que correspondam a quitação do saldo devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra.

<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Cada anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser divulgado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Cada anúncio de início de cada Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
<u>“Aplicações Financeiras Permitidas”</u> :	São os investimentos em: (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimentos de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos.
<u>“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Investidores de CRI”</u> :	A Assembleia Especial de Investidores dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 21 deste Termo de Securitização.
<u>“Auditor Independente do Patrimônio Separado”</u> :	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, a MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES , inscrita no CNPJ sob o nº02.159.736/0001-32 com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 03707 , 4º andar – conj 42 – sala A, Santo Amaro, CEP 04.603-906.
<u>“Aval”</u>	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do Termo de Emissão.
<u>“Avalistas”</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) SBS EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.042.476/0001-58; (ii) CELSO ROBERTO DE MELO SPENGLER, inscrito no CPF sob o nº 073.137.721-49; e (iii) PHAENA BURLAMAQUI SPENGLER, inscrita no CPF sob o nº 817.550.821-34.

"B3":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"Banco Liquidante":	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 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 este fim.
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta.
"Brasil" ou "País":	significa a República Federativa do Brasil.
"CCI":	É a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais da Série Única.
"CETIP21":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Cessão Fiduciária":	significa a cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
"CMN":	significa o Conselho Monetário Nacional.
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

<u>"COFINS":</u>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>"Conta de Liquidação</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 41917-1 , mantida na agência n.º 7307 do Banco Itaú. (341).
<u>"Conta Centralizadora e aplicações financeiras":</u>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 41913-0, mantida na agência n.º 7307 do Banco Itaú. (341).
<u>"Conta da Emitente":</u>	A conta corrente de titularidade da Emitente de n.º 130042250, mantida na agência n.º 3253 do Banco Santander. (Banco nº033).
<u>"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) O <i>"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"</i> ; e (ii) O <i>"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Over Collateral"</i> .
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Emitente e Haroldo, na qualidade de proprietários e fiduciantes, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel. Na hipótese de eventuais exigências cartorárias a respeito da forma utilizada para fins da constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel, as Partes desde já reconhecem que as referências ao termo <i>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</i> devem ser entendidas como referências ao respectivo instrumento eventualmente formalizado para fins do atendimento às eventuais exigências cartorárias referidas.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Over Collateral":</u>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Guarah, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis <i>Over Collateral</i> . Na hipótese de eventuais exigências cartorárias a respeito da forma utilizada para fins da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis <i>Over Collateral</i> , as Partes desde já reconhecem que as referências ao termo <i>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Over Collateral"</i> devem ser entendidas como referências ao respectivo instrumento eventualmente formalizado para fins do atendimento às eventuais exigências cartorárias referidas.
<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, pelos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Emitente, na qualidade de interveniente anuente, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Emitente, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação da Série Única da 96ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e o Coordenador Líder da Oferta.
<u>"Contrato de Monitoramento":</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, o Agente de Medição, a Devedora e a Securitizadora.
<u>"Contratos de Garantia"</u>	São, quando mencionados em conjunto: (i) As Notas Comerciais, para os fins do respectivo Aval; (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis <i>Over Collateral</i>; (v) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Contratos de Venda e Compra":</u>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda de cada Unidade, denominado " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra</i> ", celebrados entre a Emitente e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<u>"Coordenador Líder":</u>	A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, lotes 10-13, Edifício Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	São todos os direitos creditórios decorrentes da presente emissão de Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Emitente de pagar a totalidade dos créditos

	oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no presente instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente por força do presente instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
<u>"CRI"</u> :	Os CRI da Série Única, da 96ª Emissão das Securitizadora.
<u>"CRI Série Única"</u> :	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 96ª emissão da Securitizadora.
<u>"CRI em Circulação"</u> :	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora, ou que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
<u>"CSLL"</u> :	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>"Data de Pagamento"</u> :	significa cada data informada no <u>Anexo I</u> ao presente Instrumento.
<u>"Devedora" ou "Emitente"</u> :	ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, na Rua Dom Pedro II, nº 637, sala 01 - E, Bairro Caiari, CEP 76.801-151, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.069.326/0001-76.
<u>"Dia Útil"</u> :	significa, para os fins deste instrumento, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Direitos Creditórios"</u> :	São os Direitos Creditórios Existentes e os Direitos Creditórios Compromissados, quando mencionados em conjunto.
<u>"Direitos Creditórios Compromissados"</u> :	A totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra a serem celebrados, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e

Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.

“Direitos Creditórios Existentes”:

A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra celebrados, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades oriundas do Empreendimento comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora junto aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice de atualização monetária previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária. Para não restar dúvidas, os Direitos Creditórios Existentes objeto da garantia ora descrita compreende aqueles que serão cobrados dos Adquirentes a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, não contemplando, portanto, os recebíveis oriundos dos Contratos de Venda e Compra que já tenham sido objeto de cobrança/boletagem junto aos Adquirentes e que ainda não tenham sido compensados.

“Direitos Creditórios Excluídos”

A totalidade dos direitos creditórios existente oriundos de Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos referidos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelos respectivos Adquirentes de titularidade da Emitente, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos Contratos de Venda e Compra, que **não** atendem, nesta data, aos Critérios de Elegibilidade, conforme identificados no **Anexo II-B** do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Direitos Creditórios Elegíveis”

São os Direitos Creditórios que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme verificados pelo Agente de Monitoramento:

- (i) Contratos de Venda e Compra que não tenham parcelas vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, conforme apontado no Relatório de Monitoramento;
- (ii) Não representar concentração maior que 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios em um único adquirente;
- (iii) Ser oriundo do Empreendimento; e
- (iv) Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado, apresentado e validado pelo Agente de Monitoramento.

“Distribuições de Dividendos”

São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Emitente aos Sócios.

“Documentos da Operação”:

Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:

- (i) Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii) Escritura de Emissão de CCI;
- (iii) Contratos de Garantia;
- (iv) Termo de Securitização;
- (v) Contrato de Monitoramento;
- (vi) Contrato de Distribuição;
- (vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI;
- (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; e
- (ix) Quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.

“Emissão”

A emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.

“Empreendimento”:

O empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Alameda 75*”, desenvolvido pela Emitente na modalidade de

incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, e destinado a uso residencial, conforme registrado na matrícula do Imóvel ao R-8 da matrícula nº 36.031 do 2ª Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, datado de 06 de março de 2025, que resultou nas Unidades, e para cujo desenvolvimento os recursos captados pela Emitente por meio do Financiamento Imobiliário serão destinados (seja via reembolso, seja via destinação futura), de acordo com o Termo de Emissão.

“Escrutador das Notas Comerciais”:

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/MF sob o nº 22.610.500/0001-88

“Escrutador dos CRI”:

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, 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.

“Escritura de Emissão de CCI”:

O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI.

“Fundos”:

significa, em conjunto, Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.

“Garantias”:

São, quando mencionadas em conjunto:

- (i) O Aval;
- (ii) A Cessão Fiduciária;
- (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis *Over Collateral*;
- (v) A Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vi) Os Fundos; e
- (vii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

“Garantidores”:

São, quando mencionados em conjunto:

- (i) A Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios oriundos das Unidades do Empreendimento, e

	de fiduciante do Imóvel (e das Unidades) objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel;
	(ii) Os Avalistas;
	(iii) A Sócios, na qualidade de fiduciante das Quotas; e
	(iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<u>"Grupo Econômico"</u> :	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>"IBGE"</u> :	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"ICP-Brasil"</u> :	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
<u>"Imóvel"</u> :	O imóvel objeto da matrícula nº 36.031 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho, Estado de Rondônia, que será objeto de Destinação de Recursos. Para fins da Alienação Fiduciária do Imóvel, significa a fração ideal de 100% (cem por cento) do Imóvel, sendo a fração de 91,02183770054269% do Imóvel corresponde a Emitente e fração de 8,97816229945731% do imóvel, corresponde ao Haroldo.
<u>"Imóveis Over Collateral"</u>	Os imóveis objeto da matrícula nº 31.448 e 31.449 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Coxim, Estado do Mato Grosso, que será alienado fiduciariamente em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas. Para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis <i>Over Collateral</i> , significa a fração ideal de 100% (cem por cento) dos Imóveis <i>Over Collateral</i> .
<u>"Índice de Liquidez de Garantias"</u>	Conforme definido na Cláusula 11 do presente Termo de Securitização.
<u>"Instituição Custodiante"</u> :	A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, lotes 10-13, Edifício Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
<u>"Investidores"</u>	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"IOF"</u> :	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.

" <u>IRPJ</u> ":	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> ":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> ":	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
" <u>Legislação Anticorrupção e Antilavagem</u> "	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("<u>Lei nº 12.846</u>"); (ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998 ("<u>Lei nº 9.613</u>"); (iii) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("<u>Lei nº 8.666</u>"); (iv) Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992 ("<u>Lei nº 8.429</u>"); (v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990 ("<u>Lei nº 8.137</u>"); (vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986 ("<u>Lei nº 7.492</u>"); (vii) Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("<u>Lei nº 6.385</u>"); (viii) Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("<u>Decreto nº 11.129</u>"); (ix) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 ("<u>Decreto nº 5.687</u>"); (x) Decreto-Lei nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940 ("<u>Código Penal</u>"); (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977 ("<u>FCPA</u>"); (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 ("<u>UKBA</u>"); e A Convenção Anticorrupção da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico – ODCE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public in International Business Transactions</i>), de 1997 ("<u>Convenção Anticorrupção</u>").
" <u>Legislação Socioambiental</u> ":	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, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.

<u>"Lei 9.514"</u> :	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<u>"Lei 10.931"</u> :	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<u>"Lei 14.195"</u> :	significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
<u>"Lei 14.430"</u> :	significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>"Notas Comerciais"</u> :	Significa as Notas Comerciais da Série Única.
<u>"Notas Comerciais da Série Única"</u> :	significa as 15.575 () quinze quinhentos e setenta e cinco mil) notas comerciais da série única da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão, cujos Créditos Imobiliários lastreiam os CRI.
<u>"Obrigações Garantidas"</u> :	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da emissão das Notas Comerciais, do Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;

-
- (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;
 - (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação;
 - (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, das CCI e dos CRI; e
 - (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.

A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

“Oferta”:

A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI serão objeto.

“Operação”:

Significa, quando referidas em conjunto: (i) a emissão das Notas Comerciais; (ii) a operação de securitização, nos termos da Lei nº14.430, que envolve a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, consubstanciada pelo Termo de Securitização (“Operação de Securitização”); e (iii) as Ofertas, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

-
- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
 - (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto;
 - (iii) Liberação para a Emitente de até 5,00% (cinco por cento) dos recursos depositados na Conta Centralizadora, referentes às comissões de corretagem provenientes de novas vendas, realizadas no mês anterior, quando aplicável, mediante indicação do Agente de Monitoramento no Relatório de Monitoramento;
 - (iv) Liberação para a Emitente de 4,00% (quatro por cento) dos recursos depositados na Conta Centralizadora, referentes impostos do RET (Regime Especial de Tributação), mediante indicação do Agente de Monitoramento no Relatório de Monitoramento;
 - (v) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
 - (vi) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;
 - (vii) Pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda no respectivo mês, conforme aplicável;
 - (viii) Pagamento de parcela de amortização imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;
 - (ix) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
 - (x) Na hipótese de Antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes:
 - a. Durante as obras do Empreendimento: Destinação dos recursos oriundos das Antecipações ao Fundo de Obras; e
 - b. Após a emissão do Habite-se do Empreendimento: Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas Comerciais, na hipótese de Antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes;
 - (xi) Amortização Extraordinária Compulsória da Notas Comerciais na hipótese de descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias.
-

Os recursos que sobejarem o pagamento dos itens acima (isto é, os recursos Excedentes) terão as destinações conforme a Ordem de Utilização de Excedente

“Ordem de Utilização do Excedente”

A ordem de pagamentos abaixo descrita, na qual devem ser aplicados os recursos relativos ao Excedente, nos seguintes termos:

- (i) Antes da emissão do “Habite-se” do Empreendimento, (a) 70% (setenta por cento) do Excedente será destinado à Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor nas Notas Comerciais; e (b) 30% (trinta por cento) do Excedente será devolvido à Emitente; e
- (ii) Após a emissão do “Habite-se” do Empreendimento, 100,00% (cem por cento) do Excedente será utilizado pela Securitizadora para a realização de uma Amortização Extraordinária compulsória da emissão de Notas Comerciais.

“Patrimônio Separado”:

o patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:

- (i) Créditos Imobiliários e Notas Comerciais;
- (ii) CCI;
- (iii) Garantias;
- (iv) Conta Centralizadora; e

Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos.

“Período de Capitalização”:

significa o intervalo de tempo que, se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

<u>"PIS":</u>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>"Preço de Integralização"</u>	As Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI de cada respectiva série, até a data de sua efetiva integralização de Notas Comerciais, observadas as retenções dos Fundos.
<u>"Quotas":</u>	A totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, agrupamento, conversão ou permuta.
<u>"Relatório de Medição":</u>	significa o relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à Devedora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês não for um Dia Útil. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, consequentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
<u>"Relatório de Monitoramento":</u>	significa o relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo <i>Servicer</i> à Securitizadora, até o dia 10 (décimo) Dia Útil de cada mês, e que conterá as informações complementares necessárias para a verificação do Índice de Liquidez de Garantias, quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios Elegíveis; (ii) Valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis à Taxa de Remuneração dos CRI; (iii) memória de cálculo do item (ii) e do Índice de Liquidez de Garantia; (iv) identificação das Unidades disponíveis para comercialização na data do respectivo Relatório de Monitoramento, bem como seus valores de avaliação, a ser atualizado anualmente na forma prevista neste instrumento; e (v) a verificação do valor de venda de cada uma das Unidades por valor igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda. Cada Relatório de Monitoramento terá como base as informações relativas ao mês de competência imediatamente anterior (isto é, desde o primeiro até o último dia de cada mês civil) ao mês de seu envio. A título de exemplo, o Relatório de Monitoramento a ser enviado pelo Agente de Monitoramento até o dia 10 (décimo) Dia Útil do mês de dezembro deverá refletir as informações relativas ao mês de novembro (de 1 a 30 de novembro).
<u>"Relatório Semestral":</u>	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, na forma prevista

	no Termo de Emissão de Notas Comerciais, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
<u>"Resolução CVM 160"</u> :	significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 30"</u> :	significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 60"</u> :	Significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<u>"Resolução CVM 194"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, conforme em vigor.
<u>"Saldo Devedor" ou "Saldo Devedor das Notas Comerciais"</u> :	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, acrescido de demais encargos eventualmente devidos e não pagos.
<u>"Termo de Emissão"</u> :	Significa o " <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 01 (uma) Série, para Colocação Privada, da Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.</i> ", celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.
<u>"Titulares dos CRI"</u> :	São os investidores profissionais que venham a subscrever ou adquirir os CRI.

Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e
- (xiv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

SEÇÃO III - CLÁUSULAS

5. AUTORIZAÇÃO

5.1. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, na forma da autorização contida no parágrafo terceiro do Artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), em 02 de maio de



2024, sob o nº 193.783/24-1., por meio da qual foi aprovada a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), os quais se aplicam para as ofertas públicas submetidas a registro na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição e de registro ordinário de distribuição, conforme previstos na Resolução CVM 160.

6. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Objeto. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI à Série Única da 96ª (nonagésima sexta) Emissão de CRI da Emissora, no âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei nº 14.430, cuja características são descritas na Cláusula 4, abaixo.

6.1.1. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal de R\$ (15.575.000,00 (quinze milhões setecentos e setenta e cinco mil reais) .

6.2. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características especificadas no Anexo II, nos termos da Resolução CVM 60.

6.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Titularidade. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora, e adquiridas pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, são representados pelas CCI.

6.4. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, nos termos do seu artigo 4º, os CRI contam com as seguintes classificações: (i) Categoria "**Residencial**"; (ii) Concentração "**Concentrado**"; (iii) no segmento de imóveis de "**Apartamentos ou Casas**"; e (iv) Tipo de contrato lastro "**Notas Comerciais**".

6.5. Emissão da CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, nos termos da Lei nº 10.931.

6.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo II a este Termo de Securitização, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta de Aplicações Financeiras Permitidas e a Conta Centralizadora:

- (i) Constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

6.7. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários possuem valor nominal equivalente ao Valor Total da Emissão.

6.8. Pagamento dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser realizados pela Devedora, em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos das Notas Comerciais.

6.9. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nas Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá 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.

6.10. Custódia. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, em conjunto com os documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à emissão, serão custodiados junto a Instituição Custodiante, que será a fiel depositária contratada, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente Termo de Securitização e registrada na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão das Notas Comerciais deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima;



e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

7. REGISTROS

7.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Securitizadora na B3, conforme disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 14.430, para fins de registro do Regime Fiduciário.

7.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

7.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e do parágrafo 1º do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

8.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão. a presente Emissão corresponde à 96ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Número de Séries: Os CRI serão emitidos em série única.
- (iii) Classes: Não existirão classes distintas de CRI.
- (iv) Forma. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural a sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (v) Lastro dos CRI. Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Notas Comerciais.
- (vi) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$15.575.000,00 ((quinze milhões, setecentos e setenta cinco mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão dos CRI.
- (vii) Quantidade de CRI. Serão emitidos 15.575 (quinze mil, setecentos e cinquenta) CRI, correspondentes à Série Única.
- (viii) Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 30 de outubro de 2025.

- (ix) Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI Série Única têm prazo de vencimento de 1.083 (mil e oitenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo em 17 de outubro de 2028.
- (x) Valor Nominal Unitário dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
- (xi) Atualização Monetária dos CRI. A Atualização monetária ocorrerá de forma mensal, com base na variação acumulada do IPCA.
- (xii) Remuneração dos CRI. Os CRI farão jus às Remunerações dos CRI, calculadas e pagas nos termos da Cláusula 6.2.
- (xiii) Periodicidade de pagamento da amortização do CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos termos da Cláusula 10.3 abaixo.
- (xiv) Periodicidade de pagamento das Remunerações do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, as Remunerações dos CRI serão pagas nos termos da Cláusula 6.3.3 abaixo.
- (xv) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, exceto se a mora tiver sido ocasionada por impossibilidade de realização dos pagamentos devidos nos termos deste instrumento pela Securitizadora, em razão de comprovada indisponibilidade ou falha no sistema bancário no dia do referido pagamento ou de outras partes envolvidas, hipóteses em que tais encargos não terão efeitos, ressalvado também em decorrência de atrasos, culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento, caso em que a Emissora não poderá ser responsabilizada.
- (xvi) Regime fiduciário. Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, e dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xvii) Garantias. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias a serem constituídas em favor da Securitizadora:
 - (a) O Aval;
 - (b) A Cessão Fiduciária;



- (c) As Alienações Fiduciárias de Imóveis; e
 - (d) A Alienação Fiduciária de Quotas.
- (xviii) Classificação de Risco. Os CRI não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*;
- (xix) Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xx) Forma de subscrição e integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário, a partir do início de cada respectiva Oferta e até o término do Prazo de Colocação, sendo que a subscrição e integralização não acontecerão na mesma data, a integralização será pelo Preço de Integralização, a prazo e com datas distintas, mediante a chamada de capital, observados, ainda, os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI que estiverem eletronicamente custodiados na B3. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes para Integralização das Notas Comerciais.
- (xxi) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- (xxii) Local de Emissão. São Paulo, SP.
- (xxiii) Fatores de Risco. Conforme Cláusula 22 deste Termo de Securitização.
- 8.2. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não será admitida revolvência ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.
- 8.3. Inclusão de Novos Empreendimentos: Durante a vigência dos CRI, será possível a inserção de novos empreendimentos ou imóveis para fins da Destinação de Recursos, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Neste caso, após aprovado pelos Titulares dos CRI, será necessário aditar o presente Termo de Securitização e o Termo de Notas Comerciais, conforme aplicável.
- 8.4. A inclusão de novos empreendimentos, conforme previsto na Cláusula 4.3 acima, estará condicionada à aprovação em Assembleia Especial, que deverá contar com quórum mínimo de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

8.5. Aprovações Societárias. A Emissora e a Devedora obtiveram todas as aprovações societárias necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, bem como à Emissão das Notas Comerciais e dos CRI, conforme aplicável.

8.5.1. Autorização Societária da Devedora. O Termo de Emissão de Notas Comerciais, a outorga das Alienações Fiduciárias de Imóveis e a Cessão Fiduciária foram celebrados com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada na data de 28 de outubro de 2025, por meio da qual foram aprovadas: (i) as condições da Emissão das Notas Comerciais, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195, a Cessão Fiduciária e a outorga das Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) a autorização para a administração da Devedora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Notas Comerciais, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão das Notas Comerciais ("Aprovação Societária da Emitente").

9. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

9.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

9.2. Destinação dos Recursos pela Devedora. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos captados com a emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora diretamente, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, integral e exclusivamente para o financiamento direto, construção e/ou reforma e desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo X a este instrumento ("Destinação dos Recursos").

9.2.1. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora se comprometeu a alocar, na forma disposta na Cláusula 9.2 acima, os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série, sendo que, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de Resgate Antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu *status*, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.

9.2.2. A Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo III do Termo de Emissão e Anexo X deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a

integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos Recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

9.2.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último Dia Útil do mês subsequente aos meses de encerramento, findos em março e setembro —, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, nos termos do modelo constante do Anexo XI ("Relatório de Destinação dos Recursos"), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao desenvolvimento imobiliário, construção e demais despesas relacionadas às obras de construção civil do Empreendimento, acompanhado dos respectivos Relatórios de Medição do período, que conterão cronogramas físico-financeiros atualizados de avanço de obras do respectivo semestre ("Cronograma Físico-Financeiro") relativas ao Empreendimento ("Documentos Comprobatórios"), sob pena de vencimento antecipado.

9.3. A Devedora declarou no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

9.3.1. O Agente Fiduciário 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 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.

9.3.2. Sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, a Devedora se comprometeu a, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de uma solicitação do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Securitizadora nesse sentido, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e a

respectiva Destinação dos Recursos, para fins de atendimento de obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores.

9.3.3. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação da Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com as devidas verificações e acompanhamentos.

9.3.4. A Devedora será responsável pela custódia e guarda das vias originais dos documentos por ela encaminhados relativos à Destinação de Recursos.

10. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

10.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da série única da Emissão será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, até a data de vencimento, conforme as fórmulas a seguir:

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

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

VN_b = Saldo Devedor, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, conforme abaixo:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, e.g., caso a primeira Data de Aniversário, seja em janeiro, deverá ser utilizado o número índice referente a novembro, divulgado em dezembro;

NI_{k-1} = Valor do número índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês considerado por NI_k ;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro

dut = Número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Exclusivamente a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 21 (vinte e um) Dias Úteis;

Observações:

Os fatores resultantes da expressão $(NI_k/NI_{k-1})^{dupdut}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

10.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) na hipótese de não divulgação do NI_k , até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou da Devedora;
- (ii) caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INCC, ou ainda, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial;
- (iii) A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária, de aditamento das Notas Comerciais ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto no item (ii) acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Especial para definir o referido índice.
- (iv) Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária.

- (v) Caso, na Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada compulsória no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares de CRI, ou contados da data em que referida assembleia especial de titulares de CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Saldo Devedor Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento da liquidação antecipada compulsória. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a assembleia não seja instalada, a Devedora estará obrigada a realizar a liquidação antecipada compulsória, sendo que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Atualização Monetária o último IPCA conhecido até a data da efetiva liquidação.

10.1.2. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

10.2. Remuneração. A remuneração dos CRI de cada série será composta pelos Juros Remuneratórios, devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J=Valor dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

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

i = 16,2500% (dezesesseis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Conforme definido acima.

10.3. Amortização Programada dos CRI. Sem prejuízo da Amortização Antecipada dos CRI, vencimento antecipado ou Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma indicado no Anexo I ("Amortização Programada dos CRI"), sendo calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times TA_i$$

Onde:

AM_i = valor unitário da i -ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme acima definido.

TA_i = i -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme cronograma indicado no Anexo I.

10.3.1. Após cada parcela de amortização, o valor nominal unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VN_r = VN_a - AM_i$$

Onde:

VN_r = valor nominal unitário remanescente após a i -ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

AM_i = conforme acima definido.

10.3.2. Após o pagamento da i -ésima parcela de amortização, VN_r assume o lugar de VN_b para efeito de continuidade de atualização.

10.3.3. O cronograma de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

10.3.4. Em caso de alteração do cronograma de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

10.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

10.4. Periodicidade de pagamento das Remunerações do CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, as Remunerações dos CRI serão pagas nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização ("Data de Pagamento das Remunerações dos CRI").

11. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO.

11.1. Os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

11.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

12. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

12.1. Plano de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Plano de Distribuição").

12.2. Público-Alvo. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor. Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

12.2.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão a mercado por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

12.2.2. Os CRI serão subscritos por meio da formalização do Boletim de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, termos da Cláusula 4.2 abaixo, devendo os Investidores Profissionais fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 8.2.3 abaixo; e (c) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

12.2.3. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60. nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

12.3. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM no 160, cada Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI da respectiva Oferta, desde que após a Data de Emissão dos CRI da respectiva Oferta, haja colocação de, no mínimo, R\$ 1.000.000 (um milhão de reais) na data da primeira integralização ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito de cada Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores de CRI, sem que haja qualquer ônus para a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"). Uma vez atingido o Montante Mínimo, será admitida a subscrição e integralização parcial dos CRI e os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados até o encerramento da respectiva Oferta serão cancelados pela Emissora, sendo certo que o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação aplicáveis poderão ser aditados sem necessidade de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI para retificar a quantidade de CRI colocados, bem como demais ajustes aplicáveis.

12.3.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

12.3.2. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI, 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.

12.3.3. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

12.4. Período de Distribuição. O início da Oferta será informado pela Coordenadora Líder à CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, e ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Início, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação").

12.4.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos, observado o disposto na Cláusula 8.5 abaixo.

12.4.2. A distribuição dos CRI junto aos Investidores somente poderá ter início após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) cumprimento da totalidade das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição;
- (ii) concessão do registro de cada Oferta na CVM; e
- (iii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

12.5. Encerramento da Oferta. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI da referida Oferta, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

12.5.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado de cada Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da respectiva Oferta, pela Emissora, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a respectiva Oferta; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI da respectiva Oferta.

12.6. Liquidação dos CRI. Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização, nas Datas de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

12.6.1. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

12.6.2. A Coordenadora Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.

12.6.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

12.6.4. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito de cada Oferta, será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação de cada Oferta, exceto caso tais recursos sejam recebidos após as 16h00, hipótese em que a transferência dos recursos será realizada no próximo Dia Útil, de acordo com os procedimentos da B3, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

12.7. Condições Precedentes. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes, sem prejuízo das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição a serem verificadas pelo Coordenador Líder antes da liquidação:

12.7.1. Condições Precedentes para integralização da Tranche 1:

- (i) - Perfeita formalização dos Documentos da Operação, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) - Formalização da dissolução da Sociedade em Conta de Participação (SCP) Alameda Empreendimento Imobiliário;
- (iii) - Recebimento de Termo de Autorização para contratação de novas dívidas do credor e outorga de garantias referente à Cédula de Crédito Bancário nº 049834608, datada de 27/02/2025, considerando a existência de cláusula de vencimento antecipado (Cláusula 5.1, item “h”);
- (iv) - Evidência da perfeita formalização, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos da Emitente e dos Garantidores, bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Emitente e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias;
- (v) - Evidência do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Porto Velho/RO;
- (vi) - Evidência do arquivamento da alteração do contrato social da Emitente perante a Junta Comercial do Estado de Rondônia (“JUCER”), atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos do Contrato da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vii) - Evidência do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas de (i) Porto Velho/RO; e (ii) Coxim/MS;
- (viii) - Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica da Emitente, dos Garantidores e dos imóveis envolvidos na Operação, realizada pelos assessores legais da Operação, de forma satisfatória, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;
- (ix) - Recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta (“Assessor Legal da Oferta”), destinada à Securitizadora e ao Coordenador Líder, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos

Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP- Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital (“Opinião Legal”);

- (x) - Apresentação de declaração emitida pela Emitente em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo IV ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xi) - Endosso à Securitizadora da apólice de seguro de obras (“Apólice de Seguro”), na qual conste previsão de cobertura para riscos de engenharia, obras civis em construção e/ou instalação e montagem do Empreendimento, até a conclusão das obras do Empreendimento.
- (xii) - A constatação pela Securitizadora de que o Índice de Liquidez de Garantias seja atendido, considerando-se o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis e o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização, conforme atestado pelo Agente de Monitoramento, por meio do Relatório de Monitoramento;
- (xiii) - Confirmação, pela Coordenadora Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação; e
- (xiv) - Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3.

12.7.2. Condições Precedentes para integralização da Tranche Demais Integralizada:

- (i) - Evidência da concretização do registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas de (i) Porto Velho/RO; e (ii) Coxim/MS;
- (ii) - A constatação pela Securitizadora de que o Índice de Liquidez de Garantias seja atendido, considerando-se o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis e o aumento de Saldo Devedor com a respectiva integralização, com base nas informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento, no âmbito do Relatório de Monitoramento.

12.8. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

12.9. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas a Investidores Profissionais e os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados



de valores mobiliários entre Investidores Profissionais. Os CRI adquiridos no âmbito de cada uma das Ofertas não poderão ser negociados com Investidores Qualificados ou público em geral, uma vez que, na data deste instrumento, os requisitos previstos para tanto na Resolução CVM 60 não estão sendo cumpridos.

13. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

13.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, na hipótese de Amortização Antecipada das Notas Comerciais.

13.1.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos da Amortização das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI, sendo certo que a Amortização Antecipada dos CRI somente será efetuada após o recebimento na Conta Centralizadora dos recursos da Devedora para a Amortização das Notas Comerciais.

13.1.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI, com, no mínimo, 1 (um) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

13.1.3. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil e ser uma data de pagamento.

13.2. A Amortização Antecipada dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

13.3. Amortização Extraordinária Compulsória. A Devedora ficará obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória, mediante a ocorrência de qualquer das hipóteses descritas abaixo, a ser realizada sempre na Data de Pagamento subsequente da data da ocorrência das seguintes hipóteses (“Amortização Extraordinária Compulsória”):

- (i) - Após a emissão do Habite-se do Empreendimento, caso haja o pagamento antecipado de qualquer parcela de qualquer dos Contratos de Venda e Compra, por qualquer Adquirente, conforme identificado pelo Agente de Monitoramento, no Relatório de Monitoramento.
- (ii) - Após a emissão do Habite-se do Empreendimento, os recursos oriundos das Antecipações serão obrigatoriamente utilizados para amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI e das Notas Comerciais;
- (iii) - Na hipótese prevista no item “(i)” e “(ii)” da Cláusula 11.4, diante da frustração da recomposição do Índice de Liquidez de Garantias;
- (iv) - Antes da conclusão das obras do Empreendimento, mediante a emissão do “Habite-se”, nos termos da Ordem de Utilização do Excedente, sempre na Data de Pagamento do mês subsequente ao que se apurar recursos disponíveis na Conta Centralizadora, 70% (setenta por cento) do Excedente mensal será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária das Notas Comerciais;
- (v) - Após a conclusão das obras do Empreendimento, mediante a emissão do “Habite-se”, nos termos da Ordem de Utilização do Excedente, sempre na Data de Pagamento do mês subsequente ao que se apurar recursos disponíveis na Conta Centralizadora, a totalidade do Excedente mensal será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária das Notas Comerciais;
- (vi) - Caso ocorra qualquer Distribuição de Dividendos, enquanto perdurar qualquer das Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, a totalidade dos respectivos recursos de tal Distribuição de Dividendos será obrigatoriamente utilizada para amortização extraordinária do saldo devedor destas Notas Comerciais; e/ou
- (vii) - Caso venha a constatar que o valor disponível no Fundo de Reserva é superior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, e desde que ainda não tenha sido emitido o Habite-se do Empreendimento, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva deverão ser, mensalmente, destinados ao complemento do saldo do Fundo de Obras.
- (viii) - caso ocorra a complementação do Valor Mínimo de Venda, pela Emitente, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os recursos referentes a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda, depositado na Conta Centralizadora, pela Emitente, deverão ser utilizados para amortização extraordinária do Saldo Devedor das Notas Comerciais;
- (ix) - Nas demais hipóteses previstas neste Termo de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação.

13.4. Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos previstos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições abaixo, realizar a amortização antecipada facultativa, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme

o caso, acrescidos da Remuneração, que deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

13.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá contar com aviso prévio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias da data do evento de amortização ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da referida amortização, incluindo (a) a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; (b) a data efetiva para a referida amortização; e (c) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada das Notas Comerciais.

13.5. Valor da Amortização Extraordinária. Em qualquer hipótese de amortização, o valor a ser pago pela Emitente será equivalente a parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a ser pago, devidamente atualizado monetariamente na forma descrita neste Termo de Emissão, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Série Única, ou da data de pagamento dos Juros Remuneratórios da Série Única, conforme o caso, até a data em que a amortização extraordinária será realizada; (ii) dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Emitente eventualmente não quitada e/ou não reembolsada até a data da realização da referida amortização extraordinária; e (iii) do Prêmio, devido exclusivamente na hipótese de amortização extraordinária facultativa.

13.6. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de uma das séries, conforme o caso ("Resgate Antecipado"), nas hipóteses de (i) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais; e (iii) declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado os termos e condições previstos abaixo.

13.6.1. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da liquidação antecipada das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento na Conta Centralizadora dos recursos da Devedora para o Resgate Antecipado Facultativo.

13.6.2. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

13.6.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

13.6.4. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

13.6.5. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

13.6.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

13.6.7. O resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

13.7. Resgate Antecipado Facultativo. Nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, observados os termos e condições abaixo, realizar o resgate antecipado total das Notas Comerciais, com consequente cancelamento das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo").

13.7.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento das Remunerações das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive), (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais, se houver, e (iii) de um Prêmio equivalente ao produto entre 5% (cinco por cento) e Saldo Devedor das Notas Comerciais.

13.7.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá contar com aviso prévio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias da data do evento de resgate ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"). A Comunicação de Resgate Antecipado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo (a) a estimativa do valor do referido resgate; (b) a data efetiva para o resgate antecipado; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado. A B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do referido evento de Resgate Antecipado.

13.7.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo, deverão necessariamente ser canceladas.

13.7.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

13.8. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

13.8.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A dívida contida nestas Notas Comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, de acordo com os termos desta Cláusula, de forma não automática (exceto com relação às hipóteses descritas na Cláusula 9.6.1.1), independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, tornando-se imediatamente exigível o saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado das Notas Comerciais, acrescido dos Juros Remuneratórios e de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, incluindo, multas e despesas, até a data do efetivo pagamento do saldo devedor, calculados de forma *pro rata die*, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo, os quais as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de

inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pela Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

13.8.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previstos nos itens a seguir:

- (i) Caso este instrumento venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na impossibilidade de que estas Notas Comerciais sejam lastro dos CRI;
- (ii) Caso o Termo de Securitização venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que afete a realização da Operação;
- (iii) Na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial não tenha sido instalada por qualquer motivo;

13.8.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos: Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão necessariamente deliberar em Assembleia de Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos itens a seguir:

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de mora, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (iii) Pedido pela Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter

sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora, Garantidores e/ou por Afiliadas de respectiva recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (iv) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora, Garantidores e/ou Afiliadas;
- (v) Insolvência, pedido de autofalência da Devedora, Garantidores e/ou de Afiliadas ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, Garantidores e/ou de Afiliadas, não elidido no prazo legal;
- (vi) A venda, cessão ou transferência, a qualquer título, de ativos relevantes da Garantidora Sra. Phaena a terceiros, cujo valor superior ou equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio declarado na Declaração de Imposto de Renda de Pessoa Física ("Declaração de IRPF") referente ao ano exercício de 2024 e entregue em 2025, nos termos e condições descritos no inciso (vi) da Cláusula 11.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vii) A venda, cessão ou transferência, a qualquer título, de ativos relevantes do Garantidor Sr. Celso a terceiros, cujo valor superior ou equivalente a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio declarado na Declaração de IRPF referente ao ano exercício de 2024 e entregue em 2025, nos termos e condições descritos no inciso (vii) da Cláusula 11.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (viii) A venda, cessão ou transferência, a qualquer título, de ativos relevantes da Garantidora SBS a terceiros, cujo valor superior ou equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido da SBS, de acordo com a demonstração financeira (balanço patrimonial) do ano de 2024, nos termos e condições descritos no inciso (viii) da Cláusula 11.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ix) A venda, cessão ou transferência, a qualquer título, de ativos da Devedora para terceiros, que resulte em redução ou oneração de seu patrimônio líquido, conforme apurado na última demonstração financeira;
- (x) Rescisão, resilição ou qualquer forma de término de qualquer dos Documentos da Operação;
- (xi) Caso quaisquer das Garantias e/ou algum Documento da Operação (além daqueles indicados nos itens (viii) e (ix) acima) venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (xii) Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação,

para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

- (xiii) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação, à exclusivo critério dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xiv) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, deixaram de ser válidas ou não foram obtidas;
- (xv) Ocorrência de qualquer situação, incluindo desapropriação, relacionada ao Empreendimento e/ou aos Imóveis, que, a exclusivo critério da Securitizadora, de qualquer forma impacte ou possa impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios ou, ainda, alguma Garantia;
- (xvi) Caso, a exclusivo critério da Securitizadora, ocorra alguma alteração injustificável e significativa no custo estimado de desenvolvimento do Empreendimento e/ou do Imóvel envolvidos na Operação;
- (xvii) Caso a Devedora e/ou os Garantidores recebam valores decorrentes dos Direitos Creditórios em conta diversa da Conta Centralizadora e não os repassem dentro do Prazo de Repasse à Conta Centralizadora;
- (xviii) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por suas Afiliadas, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos;
- (xix) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xx) Caso a Devedora verifique, a qualquer tempo, que algum imóvel envolvido na operação foi vendido para qualquer Parte Relacionada da Devedora e/ou dos Garantidores, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI;
- (xxi) Caso algum Relatório de Medição indique comprovados desvios nas obras ou no Empreendimento.
- (xxii) Caso algum Relatório de Medição verifique atrasos superiores à 180 (cento e oitenta) dias, contados do prazo para entrega das obras estabelecido nos Contratos de Venda e Compra, qual seja, maio de 2026;

- (xxiii) Não aplicação dos recursos decorrentes desta emissão de Notas Comerciais exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos previstos na Cláusula 2;
- (xxiv) Decisão proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, os Garantidores, Afiliadas, Representantes, Partes Relacionadas, em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxv) Descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora, pelos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxvi) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxvii) Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar o andamento das obras do Empreendimento e/ou a comercialização das Unidades, observado que tal decisão poderá ser revertida pela Devedora no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ciência, prorrogável por igual período a exclusivo critério do Investidor;
- (xxviii) Caso seja movida qualquer espécie de ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial que, de alguma forma, afete qualquer das Garantias, e desde que, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua ciência, prorrogável por igual período a exclusivo critério do Investidor, a Devedora não obtenha liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída contra ela;
- (xxix) Inadimplemento, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua ciência, prorrogável por igual período a exclusivo critério do Investidor, de qualquer outra obrigação da Devedora, dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, com relação a qualquer contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que acarrete em uma obrigação de pagar da Devedora, dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, no âmbito do referido contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, de valor principal, individual ou agregado, igual ou superior a R\$300.000,00

(trezentos mil reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa;

- (xxx) Vencimento antecipado (ou qualquer evento análogo) de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, dos Garantidores e/ou respectivas Afiliadas, não sanada no respectivo prazo de cura, com relação a qualquer contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, cujo valor remanescente, individual ou agregado, à época da declaração do vencimento antecipado, seja igual ou superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa;
- (xxxi) Caso o Índice de Liquidez de Garantias não seja reenquadrado observados os termos previstos nestas Notas Comerciais;
- (xxxii) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxiii) Alteração do objeto social da Devedora, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas, ou que modifique ou agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xxxiv) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xxxv) Redução de capital social da Devedora sem a prévia autorização expressa dos Titulares de CRI;
- (xxxvi) Criação de qualquer espécie de Ônus sobre o Imóvel ou sobre parte do Imóvel, com exceção da Alienação Fiduciária do Imóvel e os Ônus constituídos em decorrência da comercialização das Unidades e/ou da concessão por instituição financeira de financiamento à aquisição de Unidades pelos Adquirentes;
- (xxxvii) Contratação de novas dívidas financeiras pela Devedora, sem a prévia anuência dos titulares dos CRI, sendo permitida a contratação de dívidas para fins ordinários operacionais da Devedora, desde que em valor individual ou agregado de até R\$200.000,00 (duzentos mil reais);
- (xxxviii) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das respectivas Afiliadas, pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta emissão de Notas Comerciais e/ou qualquer dos demais

Documentos da Operação, inclusive caso a Securitizadora tenha notícia sobre a constituição de quaisquer Ônus sobre qualquer dos bens objeto das Garantias;

- (xxxix) Protestos de títulos contra: **(a)** a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou **(b)** qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se tais protestos: **(a)** tiverem sido efetuados por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora; ou **(b)** forem cancelados ou sustados, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogável por igual período, a exclusivo critério da Securitizadora, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado, nos termos deste instrumento;
- (xl) Não cumprimento, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora nos prazos de cura aplicáveis a essas obrigações, de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra: **(a)** a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou **(b)** qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; observado que nenhum evento será considerado um Evento de Vencimento Antecipado se a respectiva decisão: **(a)** for impugnada no prazo legal; e **(b)** for revertida ou tiver seus efeitos suspensos;
- (xli) Deterioração de sua qualidade de crédito, o que se verificará, inclusive, mas sem limitação, através de inserção de restrições no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central de que tratam os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e/ou Banco Central do Brasil ("SCR") e/ou outro sistema que, em virtude de norma legal o substitua, e/ou qualquer outro sistema ou serviço, privado ou estatal, de informações de crédito, apontar inadimplemento de obrigações e/ou órgãos de proteção ao crédito, incluindo-se, mas não se limitando, a SPC e SERASA, ou inscritos no Cadastro de Devedoras de Cheques Sem Fundos (CCF) mantido pelo Banco Central do Brasil, ou ainda, se for proposta ou iniciada contra quaisquer deles ou seus administradores qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial, ou de qualquer natureza que possa, a exclusivo critério da Securitizadora, comprometer o seu crédito decorrente dessa emissão de Notas Comerciais;
- (xlii) Cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária que tenha a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores como objeto, e que altere o controle de qualquer deles, nos termos do artigo 116 da Lei nº 6.404, sem a prévia e expressa concordância da Securitizadora, a qual dependerá de aprovação em Assembleia Especial, ressalvadas, contudo, as alterações de participação societária realizadas exclusivamente entre os atuais sócios das respectivas companhias, que não importem ingresso de terceiros estranhos ao quadro societário;

- (xliii) Caso sejam praticados, com relação ao Imóvel, qualquer ato que acarrete na venda, transferência, conferência em aumento de capital, conferência de direitos de fruição ou constituição de qualquer outro ônus ou gravame (com exceção da alienação fiduciária decorrente do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel) ou, de qualquer outra forma, aliene, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, o Imóvel ou quaisquer direitos sobre ele, ou permita que qualquer um dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;
- (xliv) Em caso de falecimento de Avalista pessoa física, sem que seja indicado um novo fiador, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de seu falecimento, por meio da apresentação de uma notificação assinada por tal possível novo fiador à Securitizadora, comprometendo-se a celebrar os respectivos aditamentos que ser fizerem necessários;
- (xlv) Caso a Devedora, os Garantidores, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados e/ou representantes, desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicados em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores; e
- (xlvi) Não renovação das Apólices de Seguro, bem como endosso à Securitizadora, na qual conste previsão de cobertura para riscos de engenharia, obras civis em construção do Empreendimento, até a conclusão das obras do Empreendimento, em prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da respectiva renovação.

13.8.1.3. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

13.8.1.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

13.8.1.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.

13.8.1.6. Sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Devedora e como forma de penalidade alternativa à liquidação total desta emissão de Notas Comerciais, reter pagamentos devidos à Devedora nos termos destas Notas, até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Devedora permanecerá com a faculdade de evoluir uma situação de retenção para uma situação de Liquidação Antecipada Compulsória das Notas a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo do Índice de Liquidez de Garantias, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Devedora, a não ser que ocorra uma Liquidação Antecipada Compulsória das Notas Comerciais, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores no cumprimento das Obrigações Garantidas.

14. GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE OBRAS

14.1. Garantias. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias a serem constituídas em favor da Securitizadora:

- (i) O Aval, prestados pelos Avalistas nas Notas Comerciais;
- (ii) A Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iii) As Alienações Fiduciárias de Imóveis; e
- (iv) A Cessão Fiduciária.

14.2. Fundo de Reserva. As partes concordam em constituir, a partir da data do segundo aporte dos investidores do CRI, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, no valor de 5% do Saldo Devedor o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, de cada integralização das Notas Comerciais, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries das Notas Comerciais depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para recomposição do Valor do Fundo de Reserva. Os recursos constantes do Fundo de Reserva que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva, deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária Compulsória conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos.

14.2.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o patrimônio separado do CRI. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

14.2.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação, na hipótese das despesas da Operação, por qualquer motivo, não forem pagas com os recursos constantes da Conta Centralizadora, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

14.2.3. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Emitente durante o prazo da Operação, devendo ser utilizados prioritariamente para pagamento de Juros Remuneratórios, amortização e custos com eventual execução de Garantias, se aplicável, e após isso deverão ser utilizados, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos

14.2.4. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

14.2.5. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente.

14.2.6. Em cada Data de Apuração, o Valor do Fundo de Reserva deve ser correspondente a 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados. Assim, caso haja redução ou aumento desse saldo ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva será proporcionalmente ajustado, conforme aplicável. Adicionalmente, caso o valor disponível no Fundo de Reserva se torne inferior a 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, o Fundo de Reserva não poderá, em hipótese alguma, ser reduzido a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Por outro lado, se o valor disponível no Fundo de Reserva exceder o Valor do Fundo de Reserva, desde que não tenha sido emitido o Habite-se do Empreendimento, o montante excedente deverá ser destinado ao Fundo de Obras.

14.2.7. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta da Emitente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização.

14.3. Fundo de Obras. As partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos: (i) deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, observado o disposto nas Cláusulas abaixo; e (ii) até que haja a conclusão das obras do Empreendimento, com recursos oriundos das Antecipações.

14.3.1. Os recursos das Tranches e da Antecipações, serão depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados, pela Securitizadora, para constituição e, depois, complemento, do Fundo de Obras,

conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e, uma vez depositados no Fundo de Obras, os recursos serão liberados à Emitente de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula 10.3.

14.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra e comprovado por meio de envio de relatório de medição física das obras à Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

14.3.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

14.3.4. A liberação dos recursos do respectivo Fundo de Obras à Emitente ocorrerá em periodicidade mensal, na Conta da Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, após a entrega do respectivo Relatório de Medição.

14.3.4.1. Excepcionalmente, e somente mediante a solicitação da Emitente, o Agente de Medição poderá realizar a medição física das obras em periodicidade quinzenal, ou data adversa a data prevista em cronograma, sendo que o envio do Relatório de Medição à Securitizadora, será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil, a contar do dia subsequente a data de realização da medição física das obras pelo Agente de Medição. Os recursos para reembolso dos custos incorridos no Empreendimento, serão liberados à Devedora, em um prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data de envio do Relatório de Medição à Securitizadora, pelo Agente de Medição.

14.3.5. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, observadas as retenções da Cláusula 6.11 das Notas Comerciais, e considerando o recurso efetivamente desembolsado no desenvolvimento do Empreendimento, bem como confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição, desde que haja recursos disponíveis no Fundo de Obras. Para liberação do Fundo de Obras, a Securitizadora deverá se basear exclusivamente no valor mencionado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição, observado que a Securitizadora não realizará nenhuma validação entre o valor informado no Relatório de Medição e o percentual de evolução das obras.

14.3.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

14.3.7. A qualquer tempo, o Agente de Medição contratado deverá ser substituído por outras empresas especializadas, conforme venha a ser solicitado pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, convocada nos termos do Termo de Securitização, ficando a Devedora obrigada a efetuar a referida substituição, não havendo quórum necessário, fica a exclusivo critério da Securitizadora, manter ou substituir o Agente de Medição.

14.3.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

14.3.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, de acordo com o solicitante, sempre com cópia à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

14.3.10. Caso (a) a Devedora não aplique os recursos do Fundo de Obras na obra do Empreendimento, conforme atestado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição; ou (b) o custo das obras do Empreendimento venha a se tornar superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras, *i.e.*, o saldo de custo das obras a incorrer no Empreendimento seja superior ao valor disponível no Fundo de Obras, conforme apurado pelo Agente de Medição em cada Relatório de Medição, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emitente com recursos próprios, sendo que, sem prejuízo de tal responsabilidade da Emitente, a Securitizadora: (i) reterá todo o Excedente, destinando-o à recomposição do Fundo de Obras conforme o novo cronograma físico-financeiro, de forma que o Fundo de Obras seja recomposto e suficiente para fazer frente ao custo da obra a incorrer que estiver previsto no cronograma físico-financeiro; e (ii) diante da insuficiência dos valores retidos conforme item (i) acima, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para mesma finalidade, *i.e.*, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para a recomposição do Fundo de Obras. Após o reenquadramento do Fundo de Obras ao custo orçado de obra pendente de execução conforme o cronograma físico-financeiro, os recursos do Fundo de Obras voltarão a ser desembolsados conforme evolução físico-financeira das obras do Empreendimento, de acordo com o respectivo Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras será liberado à Devedora enquanto houver diferença a maior entre o custo orçado da obra pendente de execução e o valor do Fundo de Obras, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial.

14.3.11. Em qualquer outra hipótese em que a Devedora deixar de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição e respeitado um prazo de cura de 45 (quarenta e cinco) dias, a Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário a integral conclusão das obras do Empreendimento, sob pena de excussão pela Securitizadora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.

14.3.12. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 10.3.5 e 10.3.6, a Emitente poderá solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente anteriores ao recebimento do respectivo Relatório de Medição ("Data de Solicitação Adiantamento"), adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços ("Adiantamentos").

14.3.13. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva Solicitação de Adiantamento e da aprovação da Solicitação de Adiantamento pelo Agente de Medição, e deverão observar as seguintes premissas de antecipação: (a) o limite máximo individual de cada solicitação de Adiantamento será de R\$300.000,00 (trezentos mil reais); (b) o limite máximo global, considerando todas as eventuais antecipações, será de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) caso em que, atingido referido valor, eventuais futuras antecipações deverão ser previamente aprovadas em sede de Assembleia Especial; (c) a antecipação somente poderá ser realizada no limite máximo do respectivo item do orçamento apresentado inicialmente; (d) as evoluções físicas vinculadas a Adiantamentos não darão ensejo a novas liberações do Fundo de Obras, conforme Cláusula 10.3.15 abaixo; e (e) em adição às premissas aqui descritas, apenas será admitida 1 (uma) Solicitação de Adiantamento por mês.

14.3.14. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo individual previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.3.15. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for autorizado pelos Titulares de CRI, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento, o que correrá por conta e risco da Devedora. O valor dos Adiantamentos será deduzido de reembolsos de medições de obras futura, conforme a ser apurado pelo Agente de Medição que o item adiantado foi medido.

14.3.16. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Securitizadora, desde que enviado as NFs com 3 DU de antecedência em favor do respectivo fornecedor e/ou prestador de serviços, e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Emitente, com cópia ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, ficando a liberação de recursos do mês imediatamente subsequente condicionada à efetiva comprovação do Adiantamento anterior.

14.3.17. Adicionalmente ao acima previsto, sem prejuízo da responsabilidade da Emitente pela complementação do Fundo de Obras prevista na Cláusula 10.3.10 acima, na hipótese de insuficiência do valor depositado no Fundo de Obras para a conclusão das obras do Empreendimento, parte dos valores depositados no Fundo de Reserva poderá, subsidiariamente, a critério da Credora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, ser transferida para o Fundo de Obras, com o objetivo de ser empregada na finalização das obras do Empreendimento.

15. ÍNDICE DE LIQUIDEZ DE GARANTIAS

15.1. Índice de Liquidez de Garantias. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que o Índice de Liquidez de Garantias corresponda a pelo menos 130% (cento e trinta por cento).

15.2. A responsabilidade da Devedora pela observância do Índice de Liquidez de Garantia será apurada levando-se em consideração o saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis cedidos fiduciariamente no âmbito da Operação, de um mês de referência, trazidos a valor presente à taxa da Operação, acrescido de 60% (sessenta por cento) do valor das Unidades em Estoque no momento da verificação, seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI, somado ao remanescente das obras do Empreendimento, descontado o valor correspondente aos recursos constantes do Fundo de Reserva e descontado o valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras.

15.2.1. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento do Índice de Liquidez de Garantias:

$$ILG = \frac{VP_{Elegível} + (Estoque * 60\%)}{SD_{CRI} + RO - FO - FR} \geq 130\%$$

Onde:

ILG = Índice de Liquidez de Garantias.

VP_{elegível} = Valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis cedidos fiduciariamente no âmbito da Operação, à média ponderada das Taxas de Remuneração dos CRI no prazo da Operação, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.

Estoque: Soma: **(i)** dos valores descritos no Anexo VII do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, relativos às Unidades em estoque, disponíveis para comercialização no último mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, sujeito a atualização segundo Relatório de Monitoramento a ser atualizado semestralmente, todo dia 10 de cada mês, pelo Servicer, às expensas da Devedora, considerando o preço médio de m² das comercializações das demais Unidades do Empreendimento dos últimos doze meses; e **(ii)** dos valores das Unidades cujos Direitos Creditórios não se enquadrarem como Direitos Creditórios Elegíveis no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, descontado o valor já pago pelos respectivos Adquirentes.

FR = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Reserva, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.

FO = Valor correspondente ao saldo do Fundo de Obras, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.

RO = Valor remanescente de obras, conforme indicado pelo Agente de Medição, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.

SD_{CRI} = saldo devedor dos CRI, no último dia do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração.

15.2.2. Verificação e Monitoramento do Índice de Liquidez de Garantias. A verificação do cumprimento do Índice de Liquidez de Garantias será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido o respectivo Relatório de

Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

15.2.3. Para fins de verificação do Índice de Liquidez de Garantias, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios pelo Agente de Monitoramento, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Monitoramento), a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios e acompanhar o seu recebimento na Conta Centralizadora.

15.2.4. Para os fins de verificação anual de suficiência das Garantias pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17, o valor em garantia será aquele apurado mensalmente pela Securitizadora nos termos das Notas Comerciais, ou seja, o resultado do Índice de Liquidez de Garantias, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para verificação em até 5 (cinco) Dias Úteis após a apuração pela Securitizadora.

15.3. Cálculo do Índice de Liquidez de Garantias. O cálculo do Índice de Liquidez de Garantias será realizado pelo Agente de Monitoramento e indicado no Relatório de Monitoramento, a ser disponibilizado até o dia 10 (décimo) Dia Útil de cada mês, a contar da primeira integralização de CRI.

15.4. Descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias. Se, em qualquer Data de Apuração, for constatado o descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias, deverão ser observados os procedimentos descritos nas Cláusulas a seguir:

- (i) a Securitizadora deverá, na Data de Pagamento subsequente, por conta e ordem da Devedora, utilizar quaisquer recursos disponíveis na Conta Centralizadora ou devido à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI, nos termos do item (x) da Ordem de Prioridade de Pagamentos, no montante suficiente para o reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias;
- (ii) caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora (e que não integrem nenhum dos Fundos) não sejam suficientes para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória no montante necessário ao reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias, a Securitizadora deverá, por conta e ordem da Devedora, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI; e
- (iii) caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora e no Fundo de Reserva não sejam suficientes para a realização do disposto acima, a Securitizadora deverá notificar a Devedora e os Garantidores em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que: (a) apresente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, garantias adicionais, em valor necessário para que o Índice de Liquidez de Garantias seja recomposto, as quais deverão ser objeto de auditoria pelo Servicer e aprovação em Assembleia Especial, sendo certo que a Devedora se obriga a arcar com todos e quaisquer custos referentes aos aditamentos dos Documentos da Operação aplicáveis para tanto, os quais deverão ser formalizados em um prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da

aprovação em sede de Assembleia Especial; ou (b) em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, a Devedora e/ou os Garantidores aportem recursos na Conta Centralizadora, para amortizar extraordinariamente os CRI em valor suficiente para o reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias;

15.5. Sem prejuízo da possibilidade de decretação de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais, caso o reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias não ocorra nos termos deste instrumento, a Devedora, após os prazos previstos na Cláusula 15.4 acima e após notificação da Securitizadora nesse sentido, se obriga a comercializar as Unidades pelo Valor Mínimo de Venda, sendo certo que tal obrigação terá validade a partir da notificação aqui mencionada até o reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias ou integral quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo máximo para reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias será de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da verificação do não atendimento do Índice de Liquidez de Garantias.

16. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

16.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*.

16.2. Atualização. Não haverá emissão de relatório de classificação de risco.

17. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

17.1. Escriturador dos CRI. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

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

17.3. Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

17.4. Contador Patrimônio Separado. Em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários das Garantias e do Patrimônio Separado.

17.5. Substituição dos Prestadores de Serviço. A substituição do Banco Liquidante, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou



substituição por deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

17.5.1. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

18. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

18.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (vi) não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (b) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade de qualquer dos Documentos da Operação; ou (c) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (x) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Normas Anticorrupção; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Normas Anticorrupção; **(c)** abstém-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; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Normas Anticorrupção;
- (xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (xii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;
- (xiii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e
- (xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

18.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos



Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

18.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i) disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.truesecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430;
- (ii) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi) fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - a. anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - b. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser

acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo Complementar III, artigo 4, parágrafo 2º, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas;

- c. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
 - d. na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
 - e. em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
 - f. em até 5 (cinco) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
 - g. em até 5 (cinco) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
 - h. em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
 - i. no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;



- (viii) manter sempre válido e atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x) sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii) contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;
- (xiv) não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;
- (xv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xvi) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60; e
- (i) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

19. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

19.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

19.2. Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; (ii) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

19.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado.

19.4. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

19.5. Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

19.6. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social.

19.7. Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

19.8. Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (cada um, um "Evento de Inadimplemento da Emissora"):

- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, por culpa exclusiva ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 15.9 deste Termo de Securitização;

- (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;
- (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Normas Anticorrupção, da Legislação Socioambiental e/ou da Lei Geral de Proteção de Dados;
- (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

19.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

19.8.2. Caso seja verificada a hipótese prevista no item (i) desta Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá à Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

19.8.3. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 15.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

19.8.4. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: (i) maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda

convocação, caso seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

19.8.5. Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.

19.8.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

19.8.7. A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

19.8.8. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em ativos, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

19.8.9. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

19.9. Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:

- (i) realização de aporte de capital pelos Titulares dos CRI;
- (ii) dação em ativos dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e
- (iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

19.9.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.



19.9.2. Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.

19.9.3. A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital na página da rede mundial de computadores da Emissora, com antecedência mínima de: (i) 20 (vinte) dias, para a primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias para a segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias, da data de sua realização, para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

19.9.4. Nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 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 art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

19.9.5. Referida Assembleia Especial instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

19.9.6. A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.

19.10. Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

19.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

20. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

20.1. Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, 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.

20.1.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício



de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

20.1.2. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por verificação de índice financeiro, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

20.1.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

20.1.4. Em caso de inadimplemento, pela Emitente, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emitente, os Titulares das Notas Comerciais ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

20.1.5. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

20.1.6. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

20.1.7. As parcelas citadas na Cláusula 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

20.1.8. As parcelas citadas na cláusula 8.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

20.1.10. Despesas. Adicionalmente, a Emitente antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emitente, os Titulares das Notas Comerciais deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emitente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos Titulares das Notas Comerciais e pela Emitente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela [Cessionária/Emissora/Emitente] para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da [Emissora/Emitente], ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares das Notas Comerciais (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares das Notas Comerciais bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

20.1.11. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emitente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

20.1.12. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares das Notas Comerciais que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Emitente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores



e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

20.1.14. Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos.

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

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está 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;
- (iii) o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, 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;



- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declarado no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo V do presente Termo de Securitização; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

20.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias 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;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores nos termos da Cláusula 13 e Cláusula 15 deste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

- (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

20.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1º, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e
- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e das Notas Comerciais, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI.

20.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou (ii) pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

20.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em



Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido nesta Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

20.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

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

20.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

20.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

20.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

20.5.7. O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

20.5.8. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

20.6. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

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

20.8. Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas

de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.9. Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

20.10. Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos retidos do Valor Total da Emissão, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem parcela única à título de implantação no valor R\$ 6.000,00 (seis mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo que a parcela (i) será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação

20.10.1. Em caso de inadimplemento, pela Emissora, de reestruturação ou de assembleia de qualquer natureza das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Oferta, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, caso aplicável, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Oferta, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas".

20.10.2. A parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

20.10.3. Em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.



20.10.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

20.10.6. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

20.10.7. As parcelas citadas no item acima poderão ser faturadas 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.

20.10.8. A Emissora antecipará, com os recursos do Fundo de Reserva, ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando não houver recursos suficientes no Fundo de Reserva, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidos pelo Fundo de Reserva. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

20.10.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

20.10.12. Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos, sujeita à aprovação da Emissora, orientada pelos Titulares dos CRI.

21. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

21.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

21.1.1. Quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Remuneração dos CRI da respectiva série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; (2) Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; (3) Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Antecipada dos CRI da respectiva série; (4) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

21.1.2. Quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento da Emissora; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e)

obrigações do Agente Fiduciário; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e (g) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Investidores dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

21.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

21.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - a. a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - b. a dação de ativos aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

21.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

21.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

21.4.1. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação na página da rede mundial de computadores da Emissora.

21.4.2. A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

21.4.3. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser realizada no prazo de: (i) 20 (vinte) dias a contar da primeira data de divulgação da convocação aos Titulares dos CRI relativo à primeira convocação, ou 8 (oito) dias a contar da primeira data de divulgação do edital relativo à segunda convocação; e (ii) 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação do edital para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI.

21.4.4. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

21.4.5. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia especial será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial; e
- (v) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia especial por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

21.4.6. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas no item (v) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

21.4.7. 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

21.5. Instalação. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI relacionada à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para satisfação integral dos CRI, em que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

21.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

21.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

21.6.2. Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

21.7. Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Devedora, 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.

21.7.1. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

21.7.2. A Devedora deverá ser notificada acerca da realização de qualquer Assembleia Especial, independentemente de ter sido ou não convocada, nos termos da cláusula 17.7 acima, obrigando-se a comparecer à respectiva reunião, por meio de representante legalmente constituído, a fim de tomar ciência da ordem do dia e das deliberações nela adotadas, as quais lhe serão integralmente oponíveis, ainda que ausente. Ressalvado, contudo, que, salvo determinação em contrário pelos Titulares dos CRI e/ou pela Securitizadora, a Devedora não deverá figurar como signatária da ata que formalizar as deliberações da Assembleia Especial.

21.8. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Especiais, na sua falta, ao Titular dos CRI eleito pelos demais, ou à pessoa designada pela CVM.

21.9. Deliberações. As deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns: todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dependerá da aprovação de Titulares dos CRI (a) em primeira convocação, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes; ou (b) em segunda convocação, independente da quantidade de Titulares de CRI em Circulação, inclusive a respeito de hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. Para fins de clareza, a não instalação ou realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI bem como a não obtenção dos quóruns mínimos supramencionados significarão necessariamente a não aprovação do *waiver*.

21.9.1. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A da Resolução CVM 60, as deliberações em Assembleia Especial relativas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação.

21.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

21.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

21.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Investidores dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

22. **DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

22.1. Correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais e dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e aos CRI e serão pagos sempre com recursos do Fundo de Reserva.

22.2. As despesas serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais ("Despesas Flat") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento das Notas Comerciais, nos termos das Notas Comerciais, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Reservas ("Despesas Recorrentes").

22.2.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação, e a Devedora deverá recompor o Valor do Fundo de Reserva em até 5 (cinco) Dias Úteis de tal notificação.

22.2.2. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva.

22.2.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

22.2.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

22.2.5. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a



realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

23. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

23.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

23.2. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo VII a este Termo de Securitização.

24. DA PUBLICIDADE

24.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e a Lei nº 14.430/22.

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

24.1.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do Fundos.Net da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais normas em vigor.

25. NOTIFICAÇÕES

25.1. Notificações. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Se para a Emissora:



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Nove de Julho, nº 4.939, conjunto 31, Bairro Jardim Europa,
CEP 01.407-200, São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br
Telefone: 11) 3074-4911

Se 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.: Ana Eugênia de Jesus Souza
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) /
vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)
Telefone: (11) 3030-7177

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

25.1.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

26. Riscos

26.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Anexo VIII, bem como consultar profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Anexo VIII do presente Termo de Securitização.



27. **DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

27.3. **Aditamentos:** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

27.4. **Invalidade:** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

27.5. **Interpretação Conjunta.** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

27.6. **Conflito de Interesse:** As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM nº 60.

27.7. **Responsabilidade do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

27.7.1. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.



27.8. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, conforme em vigor, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

28. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

28.1. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

28.2. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

28.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

[documento originalmente assinado na cidade de São Paulo, em 30 de outubro de 2025.]

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO I

Cronograma de Pagamentos

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Juros
Emissão	30/10/2025	0	0
1	18/11/2025	0,0000%	Sim
2	17/12/2025	0,0000%	Sim
3	19/01/2026	0,0000%	Sim
4	19/02/2026	0,0000%	Sim
5	17/03/2026	0,0000%	Sim
6	17/04/2026	0,0000%	Sim
7	19/05/2026	0,0000%	Sim
8	17/06/2026	0,0000%	Sim
9	17/07/2026	0,0000%	Sim
10	18/08/2026	0,0000%	Sim
11	17/09/2026	0,0000%	Sim
12	19/10/2026	0,0000%	Sim
13	17/11/2026	0,0000%	Sim
14	17/12/2026	0,0000%	Sim
15	19/01/2027	0,0000%	Sim
16	17/02/2027	0,0000%	Sim
17	17/03/2027	0,0000%	Sim
18	19/04/2027	0,0000%	Sim
19	18/05/2027	0,0000%	Sim
20	17/06/2027	0,0000%	Sim
21	19/07/2027	0,0000%	Sim
22	17/08/2027	0,0000%	Sim
23	17/09/2027	0,0000%	Sim
24	19/10/2027	0,0000%	Sim
25	17/11/2027	0,0000%	Sim
26	17/12/2027	0,0000%	Sim
27	18/01/2028	0,0000%	Sim
28	17/02/2028	0,0000%	Sim
29	17/03/2028	0,0000%	Sim
30	18/04/2028	0,0000%	Sim
31	17/05/2028	0,0000%	Sim
32	19/06/2028	0,0000%	Sim
33	18/07/2028	0,0000%	Sim
34	17/08/2028	0,0000%	Sim



35	19/09/2028	0,0000%	Sim
36	17/10/2028	100,0000%	Sim



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO II
Características dos Créditos Imobiliários

ID_Contrato	Unidade	Cliente	Empreendimento	Área privativa (m²)	Valor de venda	Status	Data do Contrato
305-1	305	TIAGO JUSTINO ARANTES	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 588.838,87	Vendida (Com Saldo)	20/03/2024
401	401	SONIA MARIA HOFFMANN ZAMARCHI	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 572.905,40	Vendida (Com Saldo)	22/09/2025
406	406	SARA NASCIMENTO DA SILVA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 544.260,14	Vendida (Com Saldo)	15/08/2025
506	506	JOSÉ CASSIANO GOIS DE FREITAS	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 541.500,00	Vendida (Com Saldo)	11/05/2025
U701	701	JOAO PAULO CUADAL SOARES	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 596.809,01	Vendida (Com Saldo)	30/12/2024
1114	705	JEAN HENRIQUE GEROLOMO DE MENDONÇA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 584.479,04	Vendida (Com Saldo)	25/06/2025
U706	706	AGUIA VISTORIAS E SERVICOS EIRELI	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 532.000,00	Vendida (Com Saldo)	06/05/2025
U806	806	HELENA MARIA MUNHOZ VIEIRA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 584.479,04	Vendida (Com Saldo)	22/04/2025
103	103	CARLA MICHELE COSTA MELO VARJAO	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 398.000,00	Vendida (Com Saldo)	20/05/2024
0104-1	104	KARINA CREMA DE VELLOSO VIANNA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 365.000,13	Vendida (Com Saldo)	26/02/2024
203-1	203	THEREZINHA NUNES BATISTA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 402.565,36	Vendida (Com Saldo)	29/08/2023
0204-1	204	KARINA CREMA DE VELLOSO VIANNA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 365.000,13	Vendida (Com Saldo)	26/02/2024
303-1	303	JAQUELINE JOICE REBOUÇAS PIRES NOÉ	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 430.000,00	Vendida (Com Saldo)	03/05/2024
U304	304	JOSEMAR PEREIRA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 400.000,00	Vendida (Com Saldo)	31/10/2024
403-1	403	JS GESTAO IMOBILIARIA LTDA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 371.500,00	Vendida (Com Saldo)	31/07/2023
404-1	404	JOHNNY GUSTAVO CLEMES	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 391.031,97	Vendida (Com Saldo)	28/08/2023
503-1	503	MATEUS BATISTA BATISTI	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 416.840,01	Vendida (Com Saldo)	09/10/2023
504	504	Leandro Junio Ferreira Jordao	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 276.392,30	Vendida (Com Saldo)	17/03/2024



703-1	703	EDUARDO MARTINS ROCHA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 414.888,80	Vendida (Com Saldo)	16/08/2023
0704-1	704	BRUNO OLIVEIRA DE HOLANDA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 371.500,00	Vendida (Com Saldo)	31/07/2023
107	107	Felipe Pinheiro dos Santos	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 210.000,00	Vendida (Com Saldo)	20/03/2024
207-1	207	LENINE APOLINARIO DE ALENCAR SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 249.869,42	Vendida (Com Saldo)	11/07/2023
1112	208	MARCO ANTONIO RIBEIRO DE MENEZES LAGOS	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 307.200,00	Vendida (Com Saldo)	11/06/2025
307-1	307	RICARDO ROBERTO DE LIMA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 249.869,42	Vendida (Com Saldo)	11/07/2023
308	308	Guilherme Erse Moreira Mendes	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 255.000,00	Vendida (Com Saldo)	19/05/2025
1113	407	HUGO RIOS DE LARRAZABAL	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 308.750,00	Vendida (Com Saldo)	30/05/2025
408	408	Elton José Assis	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 208.333,33	Vendida (Com Saldo)	12/03/2024
U507	507	MATEUS BATISTA BATISTI	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 306.240,00	Vendida (Com Saldo)	14/02/2025
1110	508	ARTHUR SARTORI PORTUGUES	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 316.800,00	Vendida (Com Saldo)	13/06/2025
707	707	Elton José Assis	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 208.333,33	Vendida (Com Saldo)	12/03/2024
708	708	Elton José Assis	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 208.333,33	Vendida (Com Saldo)	12/03/2024
807-1	807	ALOISIO DA SILVA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 257.533,45	Vendida (Com Saldo)	20/06/2023
1108	1108	Felipe Pinheiro dos Santos	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 210.000,00	Vendida (Com Saldo)	20/03/2024
U801	801	JULIAN CUADAL SOARES	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 628.220,02	Vendida (Com Saldo)	29/12/2024
805	805	ELCIRONE MOREIRA DEIRO	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 555.275,00	Vendida (Com Saldo)	21/07/2025
901-1	901	KARINA CREMA DE VELLOSO VIANNA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 549.999,87	Vendida (Com Saldo)	26/02/2024
0902-1	902	KARINA CREMA DE VELLOSO VIANNA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 549.999,87	Vendida (Com Saldo)	26/02/2024
905	905	Kamila Fernanda Fernandes de Oiveira	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 590.266,01	Vendida (Com Saldo)	01/07/2025
U906	906	AURINEIDE ALVES BRAGA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 590.266,06	Vendida (Com Saldo)	12/04/2025
1005	1005	EDIOBERTO SOUZA RIBEIRO	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 590.265,87	Vendida (Com Saldo)	16/05/2025
1115	1101	MIRANDEX REFERENCIA EM VIDROS	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 627.142,08	Vendida (Com Saldo)	01/07/2025
1111	1102	MISLAINE BARROSO DA SILVA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 593.222,64	Vendida (Com Saldo)	13/06/2025
U1105	1105	ANDERSON BATISTA DE OLIVEIRA	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 580.508,46	Vendida (Com Saldo)	13/02/2025



1106-1	1106	MIGUEL SOUZA DA SILVA JUNIOR	ALAMEDA 75	65,70	R\$ 541.521,47	Vendida (Com Saldo)	30/11/2023
U803	803	EVELINE GALVAN	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 430.080,00	Vendida (Com Saldo)	12/02/2025
U804	804	ANDERSON BATISTA DE OLIVEIRA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 425.600,00	Vendida (Com Saldo)	27/03/2025
903-1	903	WATSON ALVES DO ESPIRITO SANTO	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 402.881,36	Vendida (Com Saldo)	31/07/2023
904	904	ANDRESSA GOMES MARINHO	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 255.000,00	Vendida (Com Saldo)	19/05/2025
1003-1	1003	CLEYDER AUGUSTO BONDAN RAZZINI	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 372.482,02	Vendida (Com Saldo)	18/07/2023
1004-1	1004	FRANKLIN VIEIRA DOS SANTOS	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 402.881,36	Vendida (Com Saldo)	19/07/2023
1103-1	1103	GIOVANI ANDRE PEREIRA ALVES	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 376.133,80	Vendida (Com Saldo)	18/07/2023
1104-1	1104	GRUPO FAMILIAR OLIVEIRA HOLDING LTDA	ALAMEDA 75	43,15	R\$ 376.133,80	Vendida (Com Saldo)	19/07/2023
808	808	Eduardo Marquez Moura de Barros	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 210.000,00	Vendida (Com Saldo)	17/06/2025
907-1	907	LUAR COMERCIO DE VESTUARIO LTDA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 292.544,83	Vendida (Com Saldo)	10/08/2023
908	908	Leandro Junio Ferreira Jordao	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 276.392,30	Vendida (Com Saldo)	17/03/2024
1109	1007	GABRIEL SILVA DA COSTA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 364.800,00	Vendida (Com Saldo)	07/06/2025
1008-1	1008	KARINA ROCHA PRADO	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 261.000,00	Vendida (Com Saldo)	19/05/2023
U1107	1107	CLEYTON RAUTER DA SILVA	ALAMEDA 75	29,80	R\$ 296.097,60	Vendida (Com Saldo)	24/10/2024



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO III **Declaração da Emissora**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, NA categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, conjunto 31, Bairro Jardim Europa, CEP 01.407-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 96ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento *Imobiliários Devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

- (i) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização; e
- (iii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que

- (i) nos termos da Lei nº 14.430/22, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os



Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Aplicações Financeiras Permitidas;

- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliários SPE Ltda.”*

[documento originalmente assinado na cidade de São Paulo, em 30 de outubro de 2025.]



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO IV

Declaração da Instituição Custodiante

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Goiânia, no Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, andar 12 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas, em 30 de outubro de 2025, pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, NA categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4.939, conjunto 31, Bairro Jardim Europa, CEP 01.407-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora") por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritura*" ("Escritura de Emissão de CCI") representativas das Notas Comerciais emitidas pela **ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, na Rua Dom Pedro II, nº 637, sala 01 - E, Bairro Caiari, CEP 76.801-151, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 46.069.326/0001-76 ("Devedora"), **DECLARA**, que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), a CCI está exclusiva e devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada, tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/22. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

[documento originalmente assinado na cidade de São Paulo, em 30 de outubro de 2025.]



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO V
Relação de Emissões

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	BRHBSCCR11J1	22400000	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	BRHBSCCR13E8	40000000	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	BRHBSCCR13H1	179780000	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTIATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	BRHBSCCR14H9	41884000	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19K1139274	BRHBSCCR14 I7	10471000	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L0823309	BRHBSCCR14 J5	63000000	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L0906182	BRHBSCCR14 M9	30000000	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	CALÇADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0717398	BRHBSCCR14 S6	65000000	65000	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0718010	BRHBSCCR14 T4	65000000	65000	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0718024	BRHBSCCR14 U2	65000000	65000	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0030144	BRHBSCCR15 A1	255000000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0030180	BRHBSCCR15 B9	255000000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0033610	BRHBSCCRI5 C7	25500000	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0864669	BRHBSCCRI5 J2	15000000	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20K0797915	BRHBSCCRI5 L8	10300000	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0551394	BRHBSCCRI5 Q7	20000000	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	MSB EDSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0687995	BRHBSCCRI5 R5	33611000	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0765928	BRHBSCCRI5 N4	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0564516	BRHBSCCRI5 T1	9500000	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAV A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0591503	BRHBSCCR15 V7	2500000	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAV A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C0164377	BRHBSCCR15 Y1	40000000	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760582	BRHBSCCR15 Z8	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760584	BRHBSCCR16 01	9203000	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760585	BRHBSCCR16 19	9204000	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C0731719	BRHBSCCR16 68	20000000	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864252	BRHBSCCR16 B7	10000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864253	BRHBSCCR16 C5	4700000	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864254	BRHBSCCR16 D3	6100000	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864263	BRHBSCCR16 E1	7400000	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864264	BRHBSCCR16 F8	5800000	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864265	BRHBSCCR16 G6	3000000	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21E0048439	BRHBSCCR16 H4	26000000	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F0211653	BRHBSCCR16 J0	100000000	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F0189140	BRHBSCCR16 J2	45000000	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F1037235	BRHBSCCR16 M4	9000000	9000	12,5 %	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0507867	BRHBSCCR16 Q5	124966000	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0733018	BRHBSCCR16 R3	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0733026	BRHBSCCR16 S1	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H0953104	BRHBSCCR17 59	24800000	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H0953114	BRHBSCCR17 67	27100000	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0600458	BRHBSCCR17 F6	9335000	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110940475	BRHBSCCR17 G4	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110940482	BRHBSCCR17 H2	3500000	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110940484	BRHBSCCR17 I0	3665000	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110940485	BRHBSCCR17 J8	6400000	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110940486	BRHBSCCR17 K6	7000000	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110776342	BRHBSCCR17 91	30000000	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110826412	BRHBSCCR17 L4	89800000	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110798465	BRHBSCCR17 A7	20000000	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110868593	BRHBSCCR17 N0	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110868658	BRHBSCCR17 O8	11500000	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110967403	BRHBSCCR14 52	7000000	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110967444	BRHBSCCR14 60	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	2110967448	BRHBSCCR17 P5	6500000	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967455	BRHBSCCR17 Q3	4500000	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967490	BRHBSCCR17 R1	3278000	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967494	BRHBSCCR17 S9	7000000	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967495	BRHBSCCR17 T7	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967496	BRHBSCCR17 U5	6500000	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967500	BRHBSCCR17 V3	4500000	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967522	BRHBSCCR17 W1	3278000	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759327	BRHBSCCR18 90	5200000	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759361	BRHBSCCR18 A5	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759371	BRHBSCCR18 B3	4900000	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0791137	BRHBSCCR18 09	38000000	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A1127471	BRHBSCCR18 25	6500000	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARD A	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22B0337860	BRHBSCCR18 82	57000000	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0844981	BRHBSCCR18 L2	10000000	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0845146	BRHBSCCR18 M0	75000000	75000	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0845162	BRHBSCCR18 N8	75000000	75000	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0895765		50000000	50000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0897027		50000000	50000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0902937		50000000	50000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22E1211649	BRHBSCCR18 X7	85000000	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F1135958	BRHBSCCR18 Z2	16800000	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARI A IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F1162246	BRHBSCCR19 08	4200000	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARI A IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737532	BRHBSCCR19 D7	20000000	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737558	BRHBSCCR19 E5	11300000	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22G1166026	BRHBSCCR19 J4	12000000	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22I1560033	BRHBSCCR19 K2	58420000	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268287	BRHBSCCR19 L0	76125000	76125	8,5 %	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268409	BRHBSCCR19 M8	55875000	55875	3,5 %	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411295	BRHBSCCRI9 P1	16689000	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411297	BRHBSCCRI9 Q9	15322000	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J2609554	BRHBSCCRI9 R7	17750000	17750	5,5%	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411299	BRHBSCCRI9 S5	17750000	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411300	BRHBSCCRI9 O4	13500000	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22L1013767	BRHBSCCRI9 U1	120000000	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23B0432351	BRHBSCCRI9 Z0	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23D1245828	BRHBSCCRIA 35	48652000	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947707	BRHBSCCRIA 84	4500000	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947706	BRHBSCCRIA 92	4500000	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947705	BRHBSCCRIA A5	4500000	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	14I0103933	CONTAX	45973330, 65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20E1055012	BRHBSCCRIA W8	25000000	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H1753231	BRHBSCCRIA B3	7850000	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23I2066060	BRHBSCCRIA E7	40000000	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23J2008462	BRHBSCCR IAH0	8877000	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K1511855	BRHBSCCR IAJ8	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2260145	BRHBSCCR IAL2	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2511595	BRHBSCCR IAK4	80000000	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2664525		54000000	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24B1812864	BRHBSCCR IAZ2	17469000	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	ITAOBIM	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1582978	BRHBSCCR IB18	27265000	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1583302	BRHBSCCRIB 26	20511000	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1589518	BRHBSCCRIB 34	164898000	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1586480	BRHBSCCRIB 42	37326000	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1630587	BRHBSCCRIB 59	6000000	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1630594	BRHBSCCRIB 67	6000000	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTA N NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24D2858481	BRHBSCCRIB A3	95000000	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24E1394847	BRHBSCCRIB F2	60000000	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24H2096783	BRHBSCCRIB Q9	60000000	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	REALIZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24I2477779	BRHBSCCRIB S5	102000007 ,7	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	REALIZA II ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400A SY	BRHBSCCRA 038	50000000	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400A SZ	BRHBSCCRA 046	8000000	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24K2830257	BRHBSCCRIC 09	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24L2814870	BRHBSCCRIC 74	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H4498402	BRHBSCCRIC D5	7850000	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C3846858	BRHBSCCRIC E3	50000000	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C5641737	BRHBSCCRIC J2	250000000	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25E2773908	BRHBSCCRIC L8	470000000	470000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25E2783735	BRHBSCCRIC K0	150000000	150000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25H4845788	BRHBSCCRIC T1	120000000	120000	9,5%	93	1	20/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25H4846072	BRHBSCCRIC U9	80000000	80000	IPCA + 10,0000 %	93	2	21/08/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25I0014441	BRHBSCCRIC V7	60000000	60000	IPCA + 9,5001 %	93	3	22/09/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25I0014461	BRHBSCCRIC W5	40000000	40000	IPCA + 10,0001 %	93	4	23/09/2025	20/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo



CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25J0017001	BRHBSCCRIC X3	60000000	6000	IPCA + 9,5002 %	93	5	22/10/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25J0017002	BRHBSCCRIC Y1	40000000	4000	IPCA + 10,0002 %	93	6	23/10/2025	22/08/2035	VCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25I0175369	BRHBSCCRID 08	150000000	15000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	02/09/2025	29/08/2028	MONTRECO N 2	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25H5089180	BRHBSCCRIC Z8	500000000	50000	IPCA + 10,5000 %	95	ÚNICA	29/08/2025	29/09/2031	REALIZA ESTOQUE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO VI

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 96ª (nonagésima sexta)
Número de Série: Série Única
Emissora: **Habitasec Securitizadora S.A.**
Quantidade: 15.575 (quinze mil, quinhentos e setenta e cinco)
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

[documento originalmente assinado na cidade de São Paulo, em 30 de outubro de 2025.]



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO VII

Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

1. Imposto sobre a Renda

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

3. PIS e COFINS

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e



sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

4. IOF/Câmbio

Conforme 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 pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

5. IOF/Títulos

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO VIII

Fatores de Risco

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas e às Garantias, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas.

1. Risco Relativo ao Ambiente Macroeconômico

(i) Interferência do governo brasileiro na economia

O governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no

futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas.

(ii) *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iii) *Efeitos da política econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas

do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países desenvolvidos podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como "BB-" pela agência Standard & Poor's Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como "Ba2" pela agência Moody's, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a

capacidade produtiva da Devedora e dos Avalistas e consequentemente suas capacidades de pagamento.

(viii) *A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora*

Dado que a Devedora opera no Brasil, está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

(ix) *Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um impacto adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora*

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, é atualmente desconhecido e, embora a

exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora, da Devedora e dos Avalistas gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos,

enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas às Notas Comerciais e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

(xii) *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.

(xiii) *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

2. Riscos da Operação de Securitização

(i) Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

(ii) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

(iii) A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

3. Riscos dos CRI e da Oferta

(i) Falta de liquidez dos CRI

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.



(ii) *Restrição de negociação*

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário, no caso da (i) Oferta Investidores Profissionais será direcionada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do art. 86, inciso II da Resolução CVM nº 160, observado que os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) a Investidores Profissionais, a qualquer momento; (b) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160, desde que observados os requisitos do referido dispositivo.

Os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão e do Contrato de Distribuição. O Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados, bem como possibilidade de cancelamento da Emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Distribuidor, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Distribuidor, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Distribuidor em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ademais, a oferta será encerrada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do envio do anúncio de início. Não se pode garantir que a CVM não questionará essa mecânica ou determinará, de ofício, o encerramento das ofertas após 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro anúncio de início.

(iv) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*), o que poderá induzir os Investidores a erro. Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos neste



Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(v) *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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações dos CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(vi) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

(vii) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários*

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(viii) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente*

Os Créditos Imobiliários preveem eventos de vencimento antecipado não automático dos Créditos Imobiliários, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI poderá ser obstada ou não pela Assembleia Especial. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos vencimento antecipado não automático dos Créditos Imobiliários, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

(ix) *Riscos relacionados às Garantias Reais*

De forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais, foi constituída Alienação fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas em benefício da Securitizadora. Para que Alienação fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas passem a beneficiar a Securitizadora, cada um dos instrumentos de Garantia deverá ser registrado perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, conforme o caso, para fins de eficácia e validade.

Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão das Garantias reais, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

(x) *Risco Relacionado ao Vencimento do Registro da Incorporação*

O memorial de incorporação do Empreendimento foi registrado em 06 março de 2023 e retificado em 10 de março de 2025. Até o momento, não houve averbação de qualquer das hipóteses de concretização previstas na legislação aplicável, e o registro encontra-se vencido desde setembro de 2023, sendo necessária sua revalidação, nos termos do artigo 33 da Lei nº 4.591/64.

Enquanto não ocorrer a revalidação, o registro das garantias vinculadas à presente emissão poderá depender da interpretação do respectivo Registro de Imóveis ("RGI"), o que representa risco de atraso ou até de impossibilidade de constituição das garantias.

(xi) *Risco Relacionado à Averbação Premonitória e Potencial Construção Judicial dos Imóveis em Garantia*

Consta nas matrículas dos Imóveis *Over Collateral* a averbação premonitória de carta precatória, decorrente de ação judicial ajuizada pelo INSS, no valor de R\$ 172.206,18 (cento e setenta e dois mil, duzentos e seis reais e dezoito centavos). Embora tal averbação não configure penhora definitiva, sua existência torna terceiros, inclusive a Securitizadora, os Investidores e quaisquer futuros credores, presumidamente cientes do processo.

Caso ocorra a conversão dessa averbação em penhora ou outra forma de constrição judicial, os imóveis dados em garantia poderão ser objeto de disputa judicial, o que pode (i) afetar a higidez e a prioridade das garantias constituídas em favor da presente emissão, (ii) atrasar ou dificultar eventual execução das garantias e (iii) comprometer a efetividade da recuperação de crédito pelos Investidores.

Adicionalmente, ainda que o cartório possa registrar a alienação fiduciária, a existência da averbação premonitória pode reduzir o valor econômico dos imóveis, aumentar o risco de perda patrimonial ou

gerar custos adicionais para defesa e liberação da garantia, impactando negativamente o fluxo de pagamentos da presente Emissão.

(xii) *Risco relativo à regularização do Cadastro Ambiental Rural – CAR e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR*

Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (2025) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR), indicando como declarante, em ambos os documentos, o Sr. Celso Roberto de Melo Spengler, que, em que pese ser um dos sócios-administradores da empresa proprietária dos Imóveis *Over Collateral*, não é o atual proprietário. O responsável por emitir ou atualizar anualmente o CCIR, garantindo, portanto, o registro regular do imóvel junto ao INCRA é o titular da propriedade dos Imóveis *Over Collateral*, portanto, a Guarah. A irregularidade ora apontada poderá, eventualmente, comprometer a execução da garantia junto a órgãos e instituições financeiras, dado que os dados do CCIR são utilizados para comprovação da titularidade e regularidade cadastral.

(xi) *Risco relativo às divergências de Áreas constantes das matrículas dos Imóveis Over Collateral e dos Documentos Fiscais/Cadastrais*

Apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (2025), indicando área total dos Imóveis *Over Collateral* de 725,000 ha. Os imóveis *Over Collateral*, embora atualmente possuam matrículas individualizadas, originaram-se de uma única área registrada sob a matrícula nº 13.355. Ambos mantêm um único cadastro rural, e suas áreas, quando somadas, totalizam 752,3369 ha, sendo 513,3663 ha referentes à “Fazenda Guará – Parte 1” e 238,9706 ha à “Fazenda Guará – Parte 2”. Todavia, esse total não corresponde às áreas declaradas em outros documentos oficiais: o CCIR aponta 725,000 ha, enquanto o Recibo registra 756,6909 ha. Ressalta-se que a área atual resulta do desmembramento da matrícula originária, cujo somatório consolidado é de 752,3369 ha. A divergência de áreas pode ensejar questionamentos quanto à exatidão do registro imobiliário, demandando eventual ação de retificação de área (art. 213 da Lei de Registros Públicos), o que poderá atrasar a formalização da garantia real.

(xii) *Risco relativos aos Procedimentos instaurados no âmbito do MPT*

Foram constatados 05 procedimentos instaurados no âmbito do Ministério Público do Trabalho – MPT, sendo que 04 já estão arquivados, seja pela superação das razões ensejadoras do procedimento administrativo, seja pela perda do objeto da investigação. Sinaliza-se para o procedimento 000220.2025.14.000/9, instaurado para apuração de suposta inadequação do PGR – Programa de Gerenciamento de Riscos e de irregularidades relativas à proteção da saúde e segurança dos trabalhadores alocados na obra do Empreendimento. Atualmente, o inquérito civil aguarda análise pericial da documentação apresentada pela inquirida, SBS, visando assegurar o cumprimento das normas regulamentadoras. O inquérito civil instaurado pelo MPT para apuração de supostas irregularidades no PGR do Empreendimento expõe a operação ao risco de eventuais medidas que possam resultar em paralisação ou atraso das obras, aumento de custos para adequação das condições de saúde e segurança dos trabalhadores, além de potenciais ações civis públicas.



(xiii) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora 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 Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(xiv) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora 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 Securitizadora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

(xv) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas públicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

(xvi) *Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora e os Avalistas*

A Devedora e os Avalistas foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora e dos Avalistas podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

(xvii) *Limitação do Escopo da Due Diligence*

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de setembro de 2024, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo



limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dos Avalistas.

(xviii) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente

No curso da Emissão, caberá à Devedora a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre a arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

(xix) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias serão suficientes para quitar integralmente todas as obrigações.

(xx) Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

(xxi) Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

(xxii) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xxiii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora



Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

(xxiv) *Risco Tributário*

O risco tributário pode ser entendido 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 Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xxv) *Risco de Resgate Antecipado*

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

(xxvi) *Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação*

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxvii) *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.

4. Riscos Relacionados à Securitizadora



(xxviii) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora*

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, 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.

(xxix) *Manutenção do registro de companhia securitizadora*

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

(xxx) *Crescimento da Securitizadora e de seu capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

(xxxi) *Importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter impacto adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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.

(xxxii) *Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis*

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e,



consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

(xxxiii) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora

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

(xxxiv) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

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

(xxxv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais 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 Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xxxvi) Risco relacionados aos investimentos dos Investimentos Permitidos

A Securitizadora poderá realizar investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora poderá se encontrar em situação de conflito quanto a realização de tal investimento e os interesses dos Titulares de CRI, caso tais fundos tenham seus patrimônios representados por ativos de emissão da própria Securitizadora, incluindo mas não se limitando, CRIs, CRAs, CRs e/ou Debêntures.

5. Riscos Relacionados à Devedora

(i) Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

(ii) Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Notas Comerciais serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos investidores e ocasionar perdas financeiras aos investidores.

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 01 (uma) devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

(iv) *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas*

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeita a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a,

contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Notas Comerciais. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

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 o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

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 Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

(ix) *A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

6. Riscos Relacionados aos Garantidores

(i) *Riscos relacionados aos Contrato Financeiros/Empréstimos*

Foi constatado a celebração de 04 (quatro) contrato vinculados a SBS, sendo 02 (dois) contratos de endividamento, nos quais a SBS atua como tomadora e 02 (dois) contrato nos quais ela figura como garantidora.

O montante total dos contratos é de R\$ 87.618.819,30 (oitenta e sete milhões, seiscentos e dezoito mil, oitocentos e dezenove reais e trinta centavos). O Saldo devedor atualizado informado é de R\$ 22.408.704,98.

1. Contratos em que a SBS figura como Tomadora: (i) CCB nº 049834608, datada de 27/02/2025, destinada ao financiamento do Empreendimento, que também é objeto da presente operação de CRI, no valor de R\$ 7.090.000,00 (sete milhões e noventa mil reais), com saldo devedor atualizado de R\$ 6.982.142,58 (seis milhões, novecentos e oitenta e dois mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos). Neste contrato, a SBS figura como tomadora. As garantias da CCB são fidejussórias, prestadas por Celso, Jane e Phaena, que também figuram como avalistas na presente Operação. Importa destacar que o referido instrumento contém cláusula de vencimento antecipado (Cláusula 5.1, item "h"), segundo a qual a dívida poderá ser exigida imediatamente caso qualquer dos devedores venha a celebrar outros ajustes ou constituir ônus, dívidas ou gravames que incidam sobre as garantias oferecidas à CCB, sem a prévia e expressa anuência do credor. A sobreposição de obrigações da SBS e de seus garantidores em outras operações, somada à cláusula de vencimento antecipado, expõe a Operação ao risco de aceleração da dívida da CCB e de comprometimento da capacidade financeira dos

garantidores, reduzindo a robustez e a segurança das garantias ofertadas; (ii) Nota Comercial 0125330656/SEL, data de 28/01/2025, destinada para Capital de Giro da empresa, no valor de R\$ 2.765.397,33 (dois milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, trezentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos), com saldo devedor atualizado de R\$ 4.734.388,70 (quatro milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e oito reais e setenta centavos), com vencimento em 24/01/2029. A ausência de extrato atualizado inviabiliza a verificação do saldo devedor real e das condições atuais da obrigação, comprometendo a transparência da exposição financeira da empresa.

2. Contratos na qual a SBS figura como Garantidora, quais sejam: (iii) Contrato Abertura de Crédito e Mútuo e Garantia Hipotecária, datado de 14/02/2022, destinado para Construção de empreendimento imobiliário "Atmos", no valor de R\$ 46.545.696,00, com saldo devedor atualizado de R\$ 13.064.229,28, com vencimento em dezembro de 2027. (iv) Contrato Abertura de Crédito e Mútuo e Garantia Hipotecária, datado de 08/01/2021, destinado para construção do empreendimento imobiliário "Villaggio Giardini", no valor de R\$ 31.217.726,00, com saldo devedor atualizado de R\$ 2.362.333,12, com vencimento em agosto de 2026. As cláusulas de vencimento antecipado em todos os contratos aumentam o risco de aceleração simultânea das dívidas em caso de inadimplemento, ampliando a exposição financeira da SBS. Além disso, a empresa figura como garantidora em múltiplos contratos relevantes, o que pode gerar sobrecarga e comprometer sua capacidade de honrar a presente Operação caso seja acionada em diferentes frentes. Soma-se a isso o fato de a SBS também atuar como garantidora na presente operação de CRI, o que, diante de sua elevada alavancagem e múltiplas obrigações fiduciárias, reduz a robustez da garantia e pode impactar a segurança do crédito concedido.

(ii) Riscos relacionados aos passivos dos Garantidores

Foram verificadas a existência de processos judiciais envolvendo os Garantidores. Embora tais processos não representem, neste momento, restrição impeditiva à presente Operação, eventual decisão desfavorável poderá afetar a capacidade patrimonial e financeira dos Garantidores e, consequentemente, a efetividade das garantias prestadas, principalmente com relação ao Haroldo, proprietário de parte do Imóvel, que foi apurado a existência de 02 (dois) processos judiciais ativos, de natureza cível e fiscal, envolvendo a parte auditada, com valor envolvido de R\$ 484.714,65 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos); (b) R\$ 418.849,03 (quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e quarenta e nove reais e três centavos), referente a consulta Serasa; (c) R\$ 83.199,02 (oitenta e três mil, cento e noventa e nove reais e dois centavos), em passivos fiscais (municipal e federal); e (d) R\$ 26.342,96 (vinte e seis mil, trezentos e quarenta e dois reais e noventa e seis centavos), oriundo do saldo devedor global dos contratos de empréstimo pessoal, totalizando um montante de R\$ 1.013.105,66 (um milhão, treze mil, cento e cinco reais e sessenta e seis centavos).



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO IX
Despesas Iniciais, Recorrentes e Extraordinárias

(i) Despesas Iniciais:

SERVIÇO FLAT	PRESTADOR	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Assessoria e Estruturação	Trinus	FLAT	R\$ 342.650,00	19,42%	R\$ 425.229,59
Intermediação	Trinus	FLAT	R\$ 155.750,00	19,42%	R\$ 193.286,18
Assessor Legal	TBS Law	FLAT	R\$ 103.800,00	14,25%	R\$ 121.049,56
Registrador da CCI	Trinus DTVM	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Custódia da CCI	Trinus DTVM	FLAT	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Coordenador Líder (coordenação e distribuição)	Trinus DTVM	FLAT	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Auditoria de Carteira	Neo Service	FLAT	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Análise Orçamentária	Plataforma Trinus	FLAT	R\$ 25.000,00	14,25%	R\$ 29.154,52
Setup de Implantação	Plataforma Trinus	FLAT	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36
Anbima - Registro de Ofertas	Anbima	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00
Anbima - Base de Dados CRIs	Anbima	FLAT	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Taxa de Fiscalização	CVM	FLAT	R\$ 4.672,50	0,00%	R\$ 4.672,50
Registro CRI	B3 Cetip	FLAT	R\$ 4.516,75	0,00%	R\$ 4.516,75
Registro CCI	B3 Cetip	FLAT	R\$ 467,25	0,00%	R\$ 467,25
Securitizadora	Habitasec	FLAT	R\$ 25.000,00	12,15%	R\$ 28.457,60
Taxa de Administração do PS	Habitasec	FLAT	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
Agente Fiduciário (implantação)	Vórtx	FLAT	R\$ 6.000,00	14,25%	R\$ 6.997,08
Agente Fiduciário	Vórtx	FLAT	R\$ 18.000,00	14,25%	R\$ 20.991,25
Escriturador CRI e Banco Liquidante	Itaú	FLAT	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00



Escriturador Nota Comercial	Vórtx	FLAT	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
TOTAL			R\$ 743.191,50		R\$ 898.231,41

* A remuneração dos prestadores de serviços identificados com o símbolo de asterisco ficará condicionada à ocorrência do segundo aporte de recursos pelos investidores do CRI, sendo devida e exigível somente após a efetiva realização de referido aporte. Ex: **[*]**

(ii) **Despesas Recorrentes:**

SERVIÇO RECORRENTE	PRESTADOR	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Custódia da CCI	Trinus DTVM	MENSAL	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15
Liquidações adicionais	Trinus DTVM	POR EVENTO	R\$ 1.000,00	12,15%	R\$ 1.138,30
Tarifa de Conta Centralizadora	Itaú	MENSAL	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00
Medição de Obras	Plataforma Trinus	MENSAL	R\$ 7.500,00	14,25%	R\$ 8.746,36
Monitoramento de Carteira	Neo Service	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	MENSAL	R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
Agente Fiduciário	Vórtx	ANUAL	R\$ 18.000,00	14,25%	R\$ 20.991,25
Escriturador CRI e Banco Liquidante	Itaú	MENSAL	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00
Escriturador Nota Comercial	Vórtx	ANUAL	R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Auditoria CRI - Securitizadora	Diversos	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00
Contabilidade - Securitizadora	Diversos	MENSAL	R\$ 220,00	0,00%	R\$ 220,00
Liquidante	B3	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00
TOTAL MENSAL COM OBRAS			R\$ 17.285,67		R\$ 19.874,42
TOTAL MENSAL SEM OBRAS			R\$ 9.785,67		R\$ 11.128,06

(iii) **Despesas Extraordinárias: [Nota HS: Favor incluir as informações da NC.]**

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*),



hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Créditos Imobiliários, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO X

Cronograma de Destinação

Tabela 1: Identificação do Empreendimento

Empreendimento:	"Condomínio Alameda 75"
Endereço:	Rua Alameda Mourão, nº 75, Bairro São João Bosco, Porto Velho/RO.
Matrícula:	Matrícula nº 36.031
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Porto Velho, estado do Rondônia.
Proprietário	São, sobre o regime de copropriedade: I ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, na Rua Dom Pedro II, nº 637, sala 01 - E, Bairro Caiari, CEP 76.801-151, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.069.326/0001-76, <u>proprietária da fração ideal correspondente a 91,02183770054269% do Imóvel;</u> e II HAROLDO CRISTOVAM TEIXEIRA LEITE, brasileiro, divorciado, servidor público, inscrito no CPF sob o nº 334.586.697-87, portador da Carteira de Identidade ("RG") nº 000002 SSP/RO, com domicílio à Rua Alameda Mourão, 75, São João Bosco, CEP 76803-678, na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, <u>proprietário da fração ideal correspondente a 8,97816229945731% do Imóvel.</u>
Destinação:	Financiamento Imobiliário Residencial
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Não
Possui habite-se/TVO?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Sim

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel:	Matrícula nº 36.031 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO.
Uso dos Recursos:	Financiamento Imobiliário Residencial

Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	R\$ 13.902.352,13 (treze milhões, novecentos e dois mil, trezentos e cinquenta dois reais e cinquenta e dois centavos)
Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastrado	100% (cem por cento)
Valores despendidos pela Devedora nas obras do Empreendimento até a presente data	R\$10.894.481,29 (dez milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos)

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Destinatários (semestral, em R\$)

MÊS	PREVISTO MENSAL (%)	PREVISTO ACUM (%)	PREVISTO MÊS (R\$)	PREVISTO ACUM (R\$)
Acumulado	43,93%	43,93%	R\$ 10.894.481,29	R\$ 10.894.481,29
out/25	4,00%	47,93%	R\$ 991.873,34	R\$ 11.886.354,63
nov/25	5,20%	53,13%	R\$ 1.289.435,34	R\$ 13.175.789,97
dez/25	5,60%	58,73%	R\$ 1.388.622,67	R\$ 14.564.412,64
jan/26	5,80%	64,53%	R\$ 1.438.216,34	R\$ 16.002.628,98
fev/26	5,80%	70,33%	R\$ 1.438.216,34	R\$ 17.440.845,32
mar/26	5,70%	76,03%	R\$ 1.413.419,51	R\$ 18.854.264,82
abr/26	5,60%	81,63%	R\$ 1.388.622,67	R\$ 20.242.887,49
mai/26	5,50%	87,13%	R\$ 1.363.825,84	R\$ 21.606.713,33
jun/26	4,80%	91,93%	R\$ 1.190.248,00	R\$ 22.796.961,33
jul/26	3,90%	95,83%	R\$ 967.076,50	R\$ 23.764.037,84
ago/26	2,36%	98,19%	R\$ 585.205,27	R\$ 24.349.243,11
set/26	1,81%	100,00%	R\$ 448.822,68	R\$ 24.796.833,42

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 da CCB em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos 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 Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base no Relatório de Medição indicado no Anexo XI, bem como no Cronograma de Obras indicado no Anexo X.

Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO XI

Destinação de Recursos – Modelo de Relatório Semestral

Período: ____ / ____ / ____ até ____ / ____ / ____

ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, na Rua Dom Pedro II, nº 637, sala 01 - E, Bairro Caiari, CEP 76.801-151, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 46.069.326/0001-76, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Empreendimento:</u>	[•]		
<u>Endereço:</u>	[•]		
<u>Matrícula:</u>	[•]	<u>Cartório:</u>	[•]
<u>Proprietário</u>	[•]		

Destinações:

Percentual do Recurso Utilizado no período em referência:	[•]%
Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	[•]
Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros:	[•]
Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros:	[•]
Status da Obra (%)	[•]%

Apurações:

A	Valor total da destinação de recursos a ser comprovado:	R\$ [•]
B	Valor total gasto com os recursos da operação até o período anterior ao período em referência (histórico de comprovações):	R\$ [•]
C	Valor utilizado com os recursos da operação no semestre em referência:	R\$ [•]
D	Valor remanescente a ser futuramente comprovado [A – (B + C)]:	R\$ [•]
E	Valor total desembolsado à Devedora:	R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.



A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO XII

Cronograma de Obras

MÊS	PREVISTO MENSAL (%)	PREVISTO ACUM (%)	PREVISTO MÊS (R\$)		PREVISTO ACUM (R\$)
Acumulado	43,93%	43,93%	R\$	10.894.481,29	R\$ 10.894.481,29
out/25	4,00%	47,93%	R\$	991.873,34	R\$ 11.886.354,63
nov/25	5,20%	53,13%	R\$	1.289.435,34	R\$ 13.175.789,97
dez/25	5,60%	58,73%	R\$	1.388.622,67	R\$ 14.564.412,64
jan/26	5,80%	64,53%	R\$	1.438.216,34	R\$ 16.002.628,98
fev/26	5,80%	70,33%	R\$	1.438.216,34	R\$ 17.440.845,32
mar/26	5,70%	76,03%	R\$	1.413.419,51	R\$ 18.854.264,82
abr/26	5,60%	81,63%	R\$	1.388.622,67	R\$ 20.242.887,49
mai/26	5,50%	87,13%	R\$	1.363.825,84	R\$ 21.606.713,33
jun/26	4,80%	91,93%	R\$	1.190.248,00	R\$ 22.796.961,33
jul/26	3,90%	95,83%	R\$	967.076,50	R\$ 23.764.037,84
ago/26	2,36%	98,19%	R\$	585.205,27	R\$ 24.349.243,11
set/26	1,81%	100,00%	R\$	448.822,68	R\$ 24.796.833,42



Este anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 96ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alameda Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

ANEXO XII
Relatório de Medição Inicial

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(página do Relatório de Medição Inicial a seguir)



Análise Orçamentária

Alameda 75 - Porto Velho - RO
Outubro-2025

Página 153 de 172

D4Sign e1cdcb2-1e5b-49a6-8f74-7b4eff304974 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

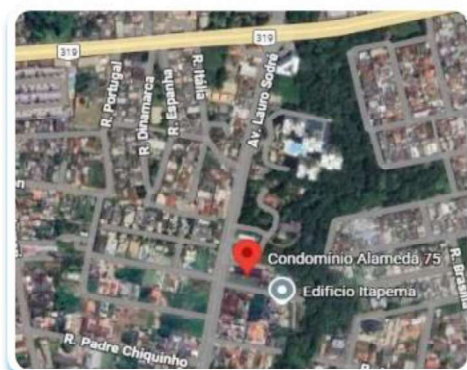
FOTOS DA OBRA

ANEXOS

ALAMEDA 75			
Tipologia	EDIFÍCIO RESIDENCIAL	Penthouse	0
Padrão	MÉDIO	Sobresolo/Pav. Garagem	0
Cidade	PORTO VELHO	Sobresolo/Pav. Lazer	0
Fase	OBRA BRUTA	Barilete	1
Uso	RESIDENCIAL	Apto por Pavimento	8
U.H. Comercial	0	Área do Terreno	1718,16
U.H. Residencial	88	Área Privativa	4495,7
Torres	1	Área Construída	8367,11
Pavimentos	13	Área Priv./Área Constr.	0,54
Sub solos	1	Área Priv./Área do Terreno	2,62
Térreo	1	Data Base da Análise	ago-25
Pavimento Tipo	11	INCC	1216,706



Perspectiva



Localização



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

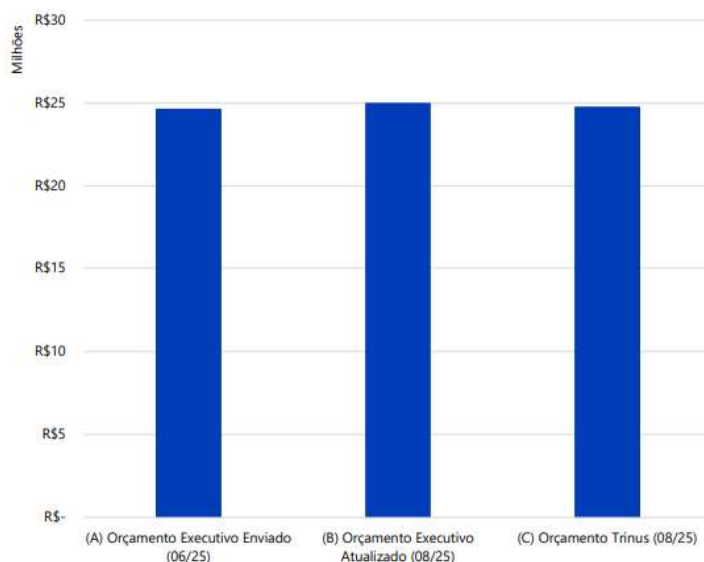
FOTOS DA OBRA

ANEXOS

RESUMO DA ANÁLISE - FINANCEIRO

A análise orçamentária recomenda um orçamento de R\$ 24.796.833,42, representando um aumento de aproximadamente 0,56% em relação ao orçamento inicial enviado pelo Cedente. Considerando o executado físico medido de R\$ 10.894.481,29, em percentual 43,93%, sugere-se um saldo de R\$ 13.902.352,13 para conclusão da obra.

Custo Raso de Obra (MM)



A - B

R\$ 0,35 MM

Δ INCC = 1%

Δ Var. Custo = 1%

B - C

-R\$ 0,23 MM

Δ INCC = 0%

Δ Var. Custo = -1%

* Custo raso de Obra = Custo apenas das frentes de engenharia civil, não constando custos administrativos.

* Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

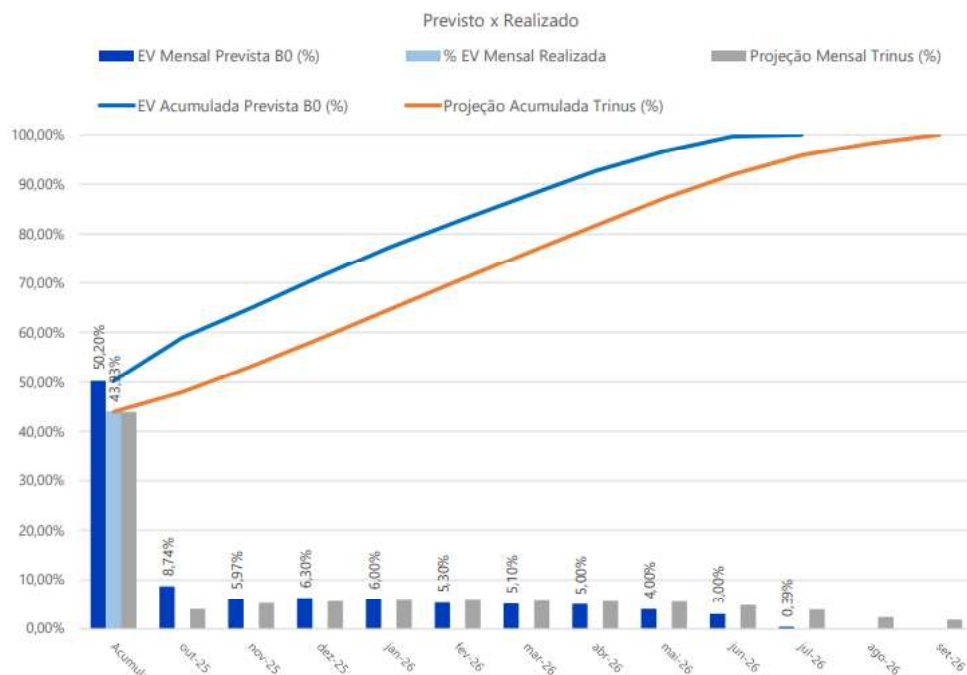
MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

RESUMO DA ANÁLISE - FÍSICO

A obra teve início em maio de 2024, com previsão de conclusão para junho de 2026, totalizando 25 meses, conforme informado pela equipe responsável e com avanço de 44%. No entanto, o cronograma inicialmente apresentado previa uma evolução física de 42,55% considerando um prazo de 18 meses. Atualmente, a evolução física acumulada é de 43,93% atestado in loco no dia 01/10/25 com fiscal Trinus. Diante desse cenário, foi sugerida uma nova projeção de percentuais de avanço, ajustada ao prazo oficial de 28 meses.



Página 156 de 172



- APRESENTAÇÃO
- RESUMO DA ANÁLISE
- DOCUMENTAÇÃO ANALISADA
- ANÁLISE DO ORÇAMENTO
- INDICADORES DE EFICIÊNCIA
- ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO
- CURVA ABC
- PARÂMETROS DA ANÁLISE
- RISCOS E OPORTUNIDADES
- MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA
- FOTOS DA OBRA
- ANEXOS

DOCUMENTAÇÕES PARA VALIDAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - INCORPORAÇÃO VERTICAL		
ITEM	DOCUMENTO	RECEBIMENTO
1	Orçamento executivo de obras do empreendedor	☒
2	Orçamento na EAP Trinus (conforme excel enviado)	☐
3	Cronograma de execução de obras contendo etapas da obra em meses	☒
4	Memorial descritivo de arquitetura	☒
5	Projeto arquitetônico legal e executivo	☒
6	Projeto estrutural (com memorial descritivo)	☒
7	Projeto de fundação / contenção (com memorial descritivo caso tenha)	☒
8	Projeto hidrossanitário (com lista de materiais caso contemple)	☒
9	Projeto de proteção e combate à incêndio (com memorial descritivo caso contemple)	☒
10	Projeto de instalações elétricas, telefônicas, dados, cftv, spda (com memorial descritivo)	☒
11	Fotos recentes da obra	☒
12	Contratos ativos e propostas em andamento	☒
13	Quadro NBR 1272	☒
14	Seguro de Obra	☒



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO EXECUTIVO ENVIADO 06/25 (A)	ORÇAMENTO SUGESTÃO TRINUS 08/25 (B)	DIFERENÇA DE VALORES (A-B)	PERCENTUAL B/A
CUSTO OBRA	R\$ 24.670.701,96	R\$ 24.796.833,42	R\$ 126.131,46	1%
EQUIPE TECNICA (GESTAO DE OBRA)	R\$ -	R\$ 312.000,00	R\$ 312.000,00	100%
CUSTAS OPERACIONAIS E OUTROS CUSTOS INDIRETOS	R\$ 3.155.785,99	R\$ 4.152.463,12	R\$ 996.677,13	32%
INSTALACAO DO CANTEIRO / SERVICOS PRELIMINARES	R\$ 323.224,83	R\$ 300.730,35	-R\$ 22.494,48	-7%
INFRA-ESTRUTURA	R\$ 1.957.301,53	R\$ 1.933.392,18	-R\$ 23.909,35	-1%
SUPRAESTRUTURA	R\$ 5.638.420,99	R\$ 5.215.852,50	-R\$ 422.568,49	-7%
PAREDES / VEDACOES	R\$ 1.342.895,77	R\$ 1.362.148,46	R\$ 19.252,69	1%
ESQUADRIAS EM GERAL	R\$ 3.149.191,43	R\$ 2.530.684,59	-R\$ 618.506,84	-20%
INSTALACOES ELETRICAS / TELEFONICAS / ANTENAS / S	R\$ 629.588,94	R\$ 970.439,38	R\$ 340.850,44	54%
INSTALACOES HIDRAULICA / SANITARIA / GAS / INCENE	R\$ 913.252,55	R\$ 742.725,91	-R\$ 170.526,64	-19%
INSTALACOES MECANICAS	R\$ 1.062.742,20	R\$ 880.291,91	-R\$ 182.450,29	-17%
LOUCAS / METAIS / BANCADAS / ACESSORIOS	R\$ 202.291,66	R\$ 205.191,85	R\$ 2.900,19	1%
IMPERMEABILIZACOES / TRATAMENTO TERMICO / ACUS	R\$ 239.207,69	R\$ 242.637,14	R\$ 3.429,45	1%
REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS E ARREMATES	R\$ 491.533,57	R\$ 498.881,88	R\$ 7.348,31	1%
REVESTIMENTOS DE PAREDES EXTERNAS E ARREMATES	R\$ 556.751,86	R\$ 369.377,00	-R\$ 187.374,86	-34%
REVESTIMENTOS DE TETOS / FORROS	R\$ 190.964,89	R\$ 193.702,70	R\$ 2.737,81	1%
COBERTURAS	R\$ 47.280,12	R\$ 47.957,96	R\$ 677,84	1%
PAVIMENTACAO	R\$ 1.533.040,48	R\$ 1.555.019,22	R\$ 21.978,74	1%
VIDROS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
PINTURAS	R\$ 863.378,50	R\$ 875.756,50	R\$ 12.378,00	1%
PAISAGISMO	R\$ 59.902,82	R\$ 60.761,63	R\$ 858,81	1%
SERVICOS COMPLEMENTARES	R\$ 2.024.340,17	R\$ 2.053.362,53	R\$ 29.022,36	1%
LIMPEZA DE OBRA / SERVICOS FINAIS	R\$ 289.308,89	R\$ 293.456,62	R\$ 4.147,73	1%
ADMINISTRACAO DE OBRA (CONSTRUTORA)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
CUSTO PÓS OBRA	R\$ 14.332,28	R\$ 14.537,76	R\$ 205,48	1%
MOBILIARIO DESIGN & EQUIPAMENTOS (FF&E)	R\$ 191.910,57	R\$ 194.661,93	R\$ 2.751,36	1%
CUSTO DE PROJETOS E CONSULTORIAS	R\$ 617.836,47	R\$ 626.694,21	R\$ 8.857,74	1%
CUSTO DE LEGALIZACAO E APROVACOES	R\$ 75.523,05	R\$ 76.605,80	R\$ 1.082,75	1%
CUSTO TOTAL	R\$ 25.570.304,33	R\$ 25.709.333,12	R\$ 139.028,79	1%

* Quadro comparativo de custos no modelo padrão Trinus para essa tipologia

■ Tendência a maior ■ Tendência a menor



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

ITENS	ORÇAMENTO EXECUTIVO ENVIADO (A)		ORÇAMENTO EXECUTIVO ATUALIZADO (B)		ORÇAMENTO EXECUTIVO SUGERIDO PARA CRÉDITO (C)
DATA BASE	jun-25		ago-25		ago-25
INCC	1199,51		1216,71		1216,71
CUSTO RASO OBRA	R\$	24.670.701,96	R\$	25.024.398,40	R\$ 24.796.833,42
PROJETOS/LEGALIZ.	R\$	693.359,52	R\$	703.300,01	R\$ 703.300,01
MOBÍLIA	R\$	191.910,57	R\$	194.661,93	R\$ 194.661,93
CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$	25.570.304,33	R\$	25.936.898,10	R\$ 25.709.333,12
Δ %			1%		-1%
CUSTO TOTAL / AP	R\$	5.687,72	R\$	5.769,27	R\$ 5.718,65
CUSTO TOTAL / AC	R\$	3.056,05	R\$	3.099,86	R\$ 3.072,67



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICÁCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

O orçamento revisado da obra, considerando os riscos e oportunidades identificados, totaliza R\$ 24.796.833,42, representando uma variação inferior a 1% em relação ao valor originalmente apresentado pelo cedente. Esse valor corresponde a um custo unitário de R\$ 5.515,68 por m² de área privativa (R\$/m² AP) e R\$ 2.963,61 por m² de área construída (R\$/m² AC), com baixo risco de estouro orçamentário.

Foram analisados diversos documentos enviados, como orçamentos, cronogramas, projetos e contratos. Durante essa análise, identificou-se uma divergência no prazo total da obra: o cronograma indica 18 meses, porém, a equipe técnica responsável informou que o prazo correto, considerando início em maio de 2024 e término em junho de 2026, é de 25 meses. Essa diferença impacta os custos indiretos, já que o tempo real de execução é maior do que o previsto inicialmente.

Além da correção do prazo, foram realizados os seguintes ajustes nos custos indiretos:

- Inclusão do seguro da obra, ausente na proposta original;
- Revisão dos custos com segurança e monitoramento, conforme estabelecido em contrato;
- Consideração de que a construtora possui equipamentos próprios (balancim, cremalheiras etc.), sendo incluídos apenas os custos de manutenção desses itens.
- Durante a visita técnica ao canteiro, foi possível reduzir os custos previstos com mobiliário.

Outros ajustes relevantes:

- Infraestrutura: revisão do quantitativo de estacas de 40 cm de diâmetro conforme projeto, e atualização dos valores de concreto conforme contrato;
- Supraestrutura: ajuste do custo de concreto conforme contrato;
- Esquadrias, elevadores e instalações elétricas/hidráulicas: ajustes com base nos contratos e levantamentos fornecidos;
- Revestimento externo (chapisco e reboco): revisão de quantitativos com base em levantamento detalhado.

* Vários são os fatores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros. Portanto, a atual análise celebra todos as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

MATERIAL	INDICADORES	ALAMEDA 75	REFERÊNCIA TRINUS 1	REFERÊNCIA TRINUS 2	REFERÊNCIA
FÔRMA	M ² /M ² (AC)	1,78	2,05	1,91	1,9 à 2,0
CONCRETO	M ³ /M ² (AC)	0,22	0,27	0,21	0,15 à 0,25
AÇO	KG/M ² (AC)	20,35	22,48	20,04	20 à 30
INSTALAÇÕES	CUSTO/M ² (AC)	R\$ 184,39	R\$ 249,27	R\$ 350,00	R\$250 à R\$350
ESQUADRIA DE ALUMÍNIO	CUSTO/M ² (AC)	R\$ 1.600,00	R\$ 1.228,22	R\$ 854,00	R\$900 à R\$1250
REVESTIMENTOS DE PAREDES EXTERNAS E ARREMATES	M ² / M ² (AC)	0,91	0,36	0,27	0,30 à 0,40



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICÁCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

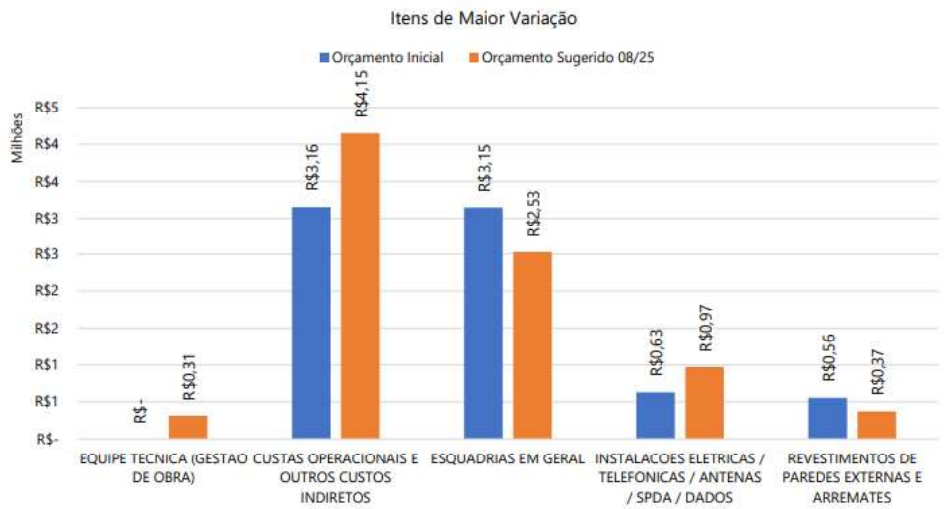
PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS



DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO INICIAL (A)	ORÇAMENTO SUGERIDO (B)	DIFERENÇA DE VALORES (A-B)	Δ
EQUIPE TÉCNICA (GESTÃO DE OBRA)	R\$ -	R\$ 312.000,00	R\$ 312.000,00	100%
CUSTAS OPERACIONAIS E OUTROS CUSTOS INDIRETOS	R\$ 3.155.785,99	R\$ 4.152.463,12	R\$ 996.677,13	32%
ESQUADRIAS EM GERAL	R\$ 3.149.191,43	R\$ 2.530.684,59	-R\$ 618.506,84	-20%
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS / ANTENAS / SPDA / DADOS	R\$ 629.588,94	R\$ 970.439,38	R\$ 340.850,44	54%
REVESTIMENTOS DE PAREDES EXTERNAS E ARREMATES	R\$ 556.751,86	R\$ 369.377,00	-R\$ 187.374,86	-34%

Página 162 de 172



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

DESCRIÇÃO	ORÇAMENTO EXECUTIVO ENVIADO 06/25 (A)	ORÇAMENTO SUGESTÃO TRINUS 08/25 (B)	PESO	CURVA ABC	DIFERENÇA B-A
CUSTO TOTAL	R\$ 25.570.007,25	R\$ 25.709.333,12	100%	-	R\$ 139.325,87
CUSTO OBRA	R\$ 24.670.701,96	R\$ 24.796.833,42	100%	-	R\$ 126.131,46
CUSTAS OPERACIONAIS E OUTROS CUSTOS INDIRETOS	R\$ 3.155.785,99	R\$ 4.152.463,12	17%	A	R\$ 996.677,13
INFRA-ESTRUTURA	R\$ 1.957.301,53	R\$ 1.933.392,18	8%	A	-R\$ 23.909,35
SUPRAESTRUTURA	R\$ 5.638.420,99	R\$ 5.215.852,50	21%	A	-R\$ 422.568,49
PAREDES / VEDAÇÕES	R\$ 1.342.895,77	R\$ 1.362.148,46	5%	A	R\$ 19.252,69
ESQUADRIAS EM GERAL	R\$ 3.149.191,43	R\$ 2.530.684,59	10%	A	-R\$ 618.506,84
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 1.533.040,48	R\$ 1.555.019,22	6%	A	R\$ 21.978,74
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R\$ 2.024.340,17	R\$ 2.053.362,53	8%	A	R\$ 29.022,36
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFONICAS / ANTENAS / S	R\$ 629.588,94	R\$ 970.439,38	4%	A	R\$ 340.850,44
INSTALAÇÕES MECÂNICAS	R\$ 1.062.742,20	R\$ 880.291,91	4%	A	-R\$ 182.450,29
PINTURAS	R\$ 863.378,50	R\$ 875.756,50	4%	A	R\$ 12.378,00
INSTALAÇÕES HIDRÁULICA / SANITÁRIA / GAS / INCEND	R\$ 913.252,55	R\$ 742.725,91	3%	B	-R\$ 170.526,64
REVESTIMENTOS DE PAREDES INTERNAS E ARREMATES	R\$ 491.533,57	R\$ 498.881,88	2%	B	R\$ 7.348,31
EQUIPE TÉCNICA (GESTÃO DE OBRA)	R\$ -	R\$ 312.000,00	1%	C	R\$ 312.000,00
REVESTIMENTOS DE PAREDES EXTERNAS E ARREMATES	R\$ 556.751,86	R\$ 369.377,00	1%	C	-R\$ 187.374,86
INSTALAÇÃO DO CANTEIRO / SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 323.224,83	R\$ 300.730,35	1%	C	-R\$ 22.494,48
LOUCAS / METAIS / BANCADAS / ACESSÓRIOS	R\$ 202.291,66	R\$ 205.191,85	1%	C	R\$ 2.900,19
IMPERMEABILIZAÇÕES / TRATAMENTO TÉRMICO / ACUS	R\$ 239.207,69	R\$ 242.637,14	1%	C	R\$ 3.429,45
REVESTIMENTOS DE TETOS / FORROS	R\$ 190.964,89	R\$ 193.702,70	1%	C	R\$ 2.737,81
COBERTURAS	R\$ 47.280,12	R\$ 47.957,96	0%	C	R\$ 677,84
VIDROS	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
PAISAGISMO	R\$ 59.902,82	R\$ 60.761,63	0%	C	R\$ 858,81
LIMPEZA DE OBRA / SERVIÇOS FINAIS	R\$ 289.308,89	R\$ 293.456,62	1%	C	R\$ 4.147,73
ADMINISTRAÇÃO DE OBRA (CONSTRUTORA)	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -
CUSTO PÓS OBRA	R\$ 14.332,28	R\$ 14.537,76	0%		R\$ 205,48
MOBILIÁRIO DESIGN & EQUIPAMENTOS (FF&E)	R\$ 191.910,57	R\$ 194.661,93	0%		R\$ 2.751,36
CUSTO DE PROJETOS E CONSULTÓRIAS	R\$ 617.836,47	R\$ 626.694,21	0%		R\$ 8.857,74
CUSTO DE LEGALIZAÇÃO E APROVAÇÕES	R\$ 75.523,05	R\$ 76.605,80	0%		R\$ 1.082,75

A representa 80% do valor total da obra

B representa 15% do valor total da obra

C representa 5% do valor total da obra

Página 163 de 172



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

ITEM ANALISADO	COMENTÁRIOS	CRITICIDADE
EQUIPE TECNICA (GESTAO DE OBRA)	Foi considerada a separação dos custos, atribuindo ao mestre de obras e encarregado um valor específico, enquanto o restante da mão de obra indireta foi agrupado separadamente.	MÉDIA
CUSTAS OPERACIONAIS E OUTROS CUSTOS INDIRETOS	Foi considerada a duração de 24 meses para a mão de obra indireta, em vez dos 17 meses inicialmente previstos, incluindo ainda encargos adicionais além do INSS e FGTS.	ALTA
ESQUADRIAS EM GERAL	Conforme o contrato apresentado, toda a esquadria do empreendimento foi fechada por um valor inferior ao orçamento inicial.	ALTA
INSTALACOES ELETRICAS / TELEFONICAS / ANTENAS / SPDA / DADOS	O valor foi ajustado com base no levantamento apresentado, considerando o custo por metro quadrado em relação às referências utilizadas na análise. Somando instalações hidráulicas e a divisão pelo total de metros quadrados da área construída, o novo valor foi estabelecido em R\$ 205,00/m², 20 reais a mais em relação ao indicado nos índices.	MÉDIA
REVESTIMENTOS DE PAREDES EXTERNAS E ARREMATES	O quantitativo foi ajustado conforme o levantamento da área externa, já que os índices apresentavam grande discrepância em relação às referências utilizadas.	ALTA



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

RISCOS



Atentar ao prazo de obra junto a prefeitura que é até 24/02/2027.

Análise Prévia do Projeto de Entrada de Energia junto a energisa foi aprovado em maio de 2025 e tem validade de dois anos, eles pedem para solitar orçamento da conexão de entrada de energia.

A viabilidade técnica para atendimento ao Sistema de Esgotamento Sanitário, só será possível após a execução das redes coletoras e estação de tratamento pública que no momento são inexistentes.

Para que seja viável o abastecimento com água da CAERD, o empreendimento deverá fazer instalação de cisterna e dimensionar reservatório inferior e sistema predial de bombeamento da água, desde o reservatório inferior até o castelo d'água, sendo que este projeto deverá ser apresentado à CAERD para análise e aprovação do corpo técnico. Atentar caso haja outras diretrizes.



Armazenamento no subsolo apresentava acúmulo de materiais (armações, tubulações, restos de formas e madeiras) de forma menos organizada, destoando da arrumação observada nos pavimentos superiores. Essa condição foi observada apenas no subsolo.

OPORTUNIDADES

Aspectos positivos com potencial para gerar oportunidades futuras:



Em cada pavimento, próximo às escadas, havia um mapa contendo a identificação do ciclo em execução e a descrição das atividades previstas para o respectivo setor. Além disso, todos os trabalhadores presentes utilizavam corretamente os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) básicos obrigatórios, tais como capacete, bota, luvas, cintos de segurança, máscara e protetores auriculares.



Durante a inspeção em Porto Velho/RO, foi discutida a destinação de resíduos da construção civil. A empresa fiscalizada informou que utiliza serviço terceirizado licenciado, com emissão de certificado e acompanhamento técnico. Essa prática atende à regulamentação municipal que, diante do histórico de descartes irregulares, passou a exigir a contratação de empresas licenciadas e comprovação documental da destinação. A medida melhorou o controle ambiental, mas elevou os custos das obras devido às tarifas cobradas pelas empresas autorizadas.



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

MEDIÇÃO DE OBRA | METODOLOGIA APLICADA

A medição será realizada mensalmente, com a visita ao local da obra, levantamento dos serviços executados e elaboração de relatório de vistoria e medição, contendo os seguintes itens:

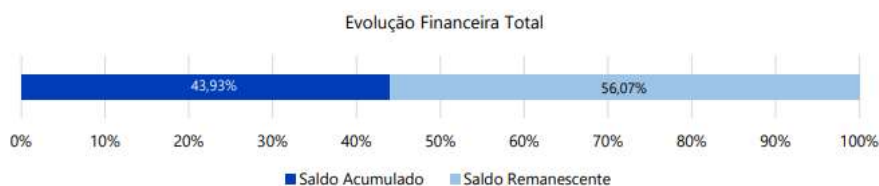
- Boletim de medição detalhado;
- Evolução física – financeira da obra;
- Resumo e análise final da medição;
- Relatório fotográfico.

A avaliação dos serviços será de acordo com projetos apresentados, memorial descritivo, orçamento e detalhes executivos.

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

O presente parecer refere-se à segunda visita dia 15/09/2025, durante a visita foi observado desenvolvimento de atividades simultâneas em diferentes pavimentos, de acordo com o ciclo previsto para cada um. Não foram identificadas paralisações evidentes nas frentes de serviço visitadas eo fluxo de trabalho aparenta seguir sequência planejada. Foi constatado que a obra alcançou uma evolução de 43,93% desde seu início, com uma representatividade financeira de R\$ 10.894.481,29.

RESUMO DA MEDIÇÃO	VALORES
CUSTO TOTAL DE OBRA VALIDADO	R\$ 24.796.833,42
% OBRA ATESTADO	43,93%
MEDIÇÃO FÍSICO-FINANCEIRA	R\$ 10.894.481,29
SALDO CONTRATUAL	R\$ 13.902.352,13



Página 166 de 172



- APRESENTAÇÃO
- RESUMO DA ANÁLISE
- DOCUMENTAÇÃO ANALISADA
- ANÁLISE DO ORÇAMENTO
- INDICADORES DE EFICÁCIA
- ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO
- CURVA ABC
- PARÂMETROS DA ANÁLISE
- RISCOS E OPORTUNIDADES
- MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA
- FOTOS DA OBRA
- ANEXOS

PROJEÇÃO TRINUS				
MÊS	PREVISTO MENSAL (%)	PREVISTO ACUM (%)	PREVISTO MÊS (R\$)	PREVISTO ACUM (R\$)
Acumulado	43,93%	43,93%	R\$ 10.894.481,29	R\$ 10.894.481,29
out/25	4,00%	47,93%	R\$ 991.873,34	R\$ 11.886.354,63
nov/25	5,20%	53,13%	R\$ 1.289.435,34	R\$ 13.175.789,97
dez/25	5,60%	58,73%	R\$ 1.388.622,67	R\$ 14.564.412,64
jan/26	5,80%	64,53%	R\$ 1.438.216,34	R\$ 16.002.628,98
fev/26	5,80%	70,33%	R\$ 1.438.216,34	R\$ 17.440.845,32
mar/26	5,70%	76,03%	R\$ 1.413.419,51	R\$ 18.854.264,82
abr/26	5,60%	81,63%	R\$ 1.388.622,67	R\$ 20.242.887,49
mai/26	5,50%	87,13%	R\$ 1.363.825,84	R\$ 21.606.713,33
jun/26	4,80%	91,93%	R\$ 1.190.248,00	R\$ 22.796.961,33
jul/26	3,90%	95,83%	R\$ 967.076,50	R\$ 23.764.037,84
ago/26	2,36%	98,19%	R\$ 585.205,27	R\$ 24.349.243,11
set/26	1,81%	100,00%	R\$ 448.822,68	R\$ 24.796.833,42



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDICÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

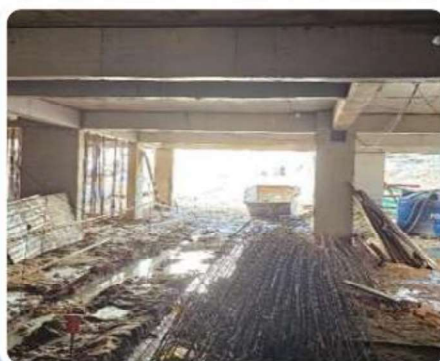


Foto 1 - Armazenamento de materiais diversos no subsolo.



Foto 2 - Armações da piscina posicionadas.



Foto 3 - Execução de contrapiso no tipo 02.

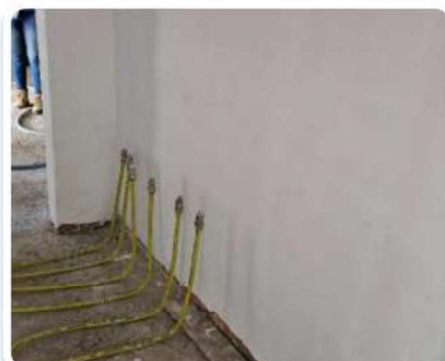


Foto 4 - Instalação de tubulação de gás.



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS



Foto 5 - Aplicação de chapisco no teto com rolo.



Foto 6 - Execução e marcação de rasgos para infraestrutura elétrica.

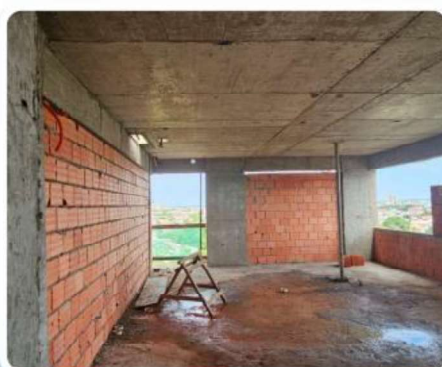


Foto 7 - Alvenaria no décimo primeiro pavimento.

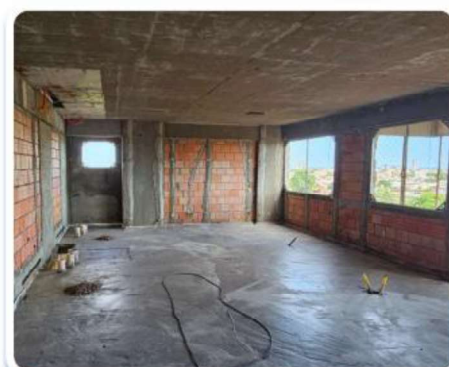


Foto 8 - Contrapiso e contramarco no 8º pavimento.



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS

nºDOC 98P1C015
Proc: 00600-00004402/2022-29



PREFEITURA DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, HABITAÇÃO E URBANISMO (SEMUR)

RENOVAÇÃO DE LICENÇA DE OBRAS N.º 1/2025	
Processo nº 00600-00004402/2022-29	Validade: 24/02/2027
A Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo - SEMUR, por meio do Departamento de Licenciamento - DELI, após comprovação de que a obra está sendo executada de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, conforme Parecer Técnico Nº 152/2024/DIPT/DELI/SEMUR, certifica e expede a presente RENOVAÇÃO DE LICENÇA DE OBRAS para o imóvel a seguir identificado:	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Proprietário: ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	
Endereço: RUA ALAMEDA MOURAO, Nº 75 - REMANESCENTE, SÃO JOÃO BOSCO	
Responsável Projeto: MARCELO THOME DA SILVA DE ALMEIDA - CAU: A317713	
Responsável Execução: CELSO ROBERTO DE MELO SPENGLER - CREA: 851D MT	
Responsável Análise Projeto: José Liberato dos Santos Neto - 305294	
TERRENO	
Contorno: 03.09.043.0083.001	Área do Terreno: 1.718,16m²
Fronte: 58,887+1,91+15,04 m	Fundo: 59,77+12,01+15,01 m
L. Direita: 19,97 m	L. Esquerda: 32,10 m
ESPECIFICAÇÕES	
Estrutura: CONCRETO ARMADO	Esquadrias: ALUMÍNIO/MADEIRA/VIDRO
Paredes: ALVENARIA DE ½ VEZ	Revestimento: REBOCO/CERÂMICO
Cobertura: TELHA DE FIBROCIMENTO	Pintura: ACRÍLICA
Furo: PVC	Piso: PORCELANATO
Urbanismo: CALÇADAS E JARDIM	Instalações: EMBRUTIDAS
DESTINAÇÃO	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:	ÁREA
COMERCIAL:	8.367,11 m²
INDUSTRIAL:	
OBRA PÚBLICA:	
INSTITUCIONAL:	
TOTAL:	8.367,11 m²
NOTA	
Licença de Obras: 528/2022 Processo: 00600-00004402/2022-29 Emitido em: 31/01/2023	

Renovação de licença da obra.



06/05/2025 14:57

- APRESENTAÇÃO
- RESUMO DA ANÁLISE
- DOCUMENTAÇÃO ANALISADA
- ANÁLISE DO ORÇAMENTO
- INDICADORES DE EFICIÊNCIA
- ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO
- CURVA ABC
- PARÂMETROS DA ANÁLISE
- RISCOS E OPORTUNIDADES
- MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA
- FOTOS DA OBRA
- ANEXOS

ENERGISA RONDONIA - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A.
CARTA DE ANÁLISE PRÉVIA DO PROJETO DE ENTRADA DE ENERGIA
NÚMERO DA SOLICITAÇÃO - ID: 11085 / 35

Porto Velho - RO, 06 de Maio de 2025.
TIPO DE SOLICITAÇÃO: SUBESTAÇÃO AEREA
TIPO DE PROJETO: SUBESTAÇÃO AEREA
POSTO DE TRANSFORMAÇÃO: 300 KVA
EMPREENHIMENTO: ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
CLIENTE: ALAMEDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
UF: RO
CPF/CNPJ: 46.069.326/0001-76
TELEFONE: 6999671623
ENDEREÇO: RUA ALAMEDA MOURÃO, SAO JOAO BOSCO, PORTO VELHO-RO
CIDADE: RO

RESP. TEC. PROJETO: MARCELO AUGUSTO SILVA COUTINHO MORRICEK
DRT: 23302550071196

Prezado (s) Cliente(s):

Informamos que a sua solicitação de Análise Prévia do Projeto de Entrada de Energia se encontra **APROVADO** de acordo com as normas técnicas vigentes desta concessionária como estipulado e estabelecido no Artigo 70 e anexo quadro nos prazos previstos no Artigo 51 da REN ANEEL 1000/2021.

Este projeto tem validade de **2 (dois) meses** previsto no Art. 53 da REN ANEEL 1000/2021 e deve ser reapresentado nos casos em que o consumidor ou os demais envolvidos não executem as obras de sua responsabilidade dentro do prazo de validade do projeto, sendo assim necessário sua reapresentação dentro dos prazos técnicos vigentes ao ato do novo protocolo.

O cliente/representante **DEVE** solicitar o Orçamento de Consórcio e a solicitação de vistoria ou comissionamento devem ser realizadas após a conclusão de todo o processo, uma vez que esta etapa é necessária e obrigatória, implicando no bloqueio do processo até sua regularização conforme previsto no Art. 91 da REN ANEEL 1000/2021.

Vale ressaltar que após a solicitação do Orçamento de Consórcio, serão analisadas as condições de fornecimento e consórcio que serão comunicadas no prazo de até 15 (quinze) dias, caso não haja necessidade de obras de reforço ou melhoria no sistema de distribuição transmitido em tempo de consórcio menor que 69kV, ou até 30 (trinta) dias caso haja necessidade obras em tempo de consórcio maior que 69kV e 45 (quarenta e cinco) dias para as demais condições, conforme os itens I, II e III Art. 64, da REN ANEEL N°1000/2021.

A solicitação do Orçamento de Consórcio deve ser realizado nos canais de atendimento da Energisa Rondonia.

Próximos Passos para a **Condição de Empreendimento**:

- 1 - **Não tendo seu Orçamento**: Solicitar Orçamento de Consórcio em um dos nossos canais de atendimento.
Grupo A: servicos.energisarondonia.com.br/grande-clientes
Grupo B: Loja de Atendimento
- 2 - **Tendo seu Orçamento**: Aguardar a entrega do Orçamento de Consórcio e Solicitar ligação.

OBSERVAÇÃO: Caso o seu Orçamento de Consórcio necessite de obras, será necessário aguardar a conclusão da mesma para realizar o pedido de vistoria e ligação.

ENERGISA RONDONIA - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A. - CNPJ: 08.914.800/0001-06 - Ins. Est. 00.025.9637
AV. MIGUELITO, 4197, INDUSTRIAL, PORTO VELHO, RO - CEP 76.821-083
Tel.: +55 (16) 3333-3333

Diretriz da concessionária de energia.



APRESENTAÇÃO

RESUMO DA ANÁLISE

DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

ANÁLISE DO ORÇAMENTO

INDICADORES DE EFICIÊNCIA

ITENS DE MAIOR VARIAÇÃO

CURVA ABC

PARÂMETROS DA ANÁLISE

RISCOS E OPORTUNIDADES

MEDIÇÃO INICIAL DE OBRA

FOTOS DA OBRA

ANEXOS



GOVERNO DO ESTADO DE
RONDÔNIA

Companhia de Águas e Esgoto de Rondônia - CAERD

CERTIDÃO Nº3

CERTIDÃO DE INVIABILIDADE
PARA ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Às Senhoras:

LOURINEI CIPRIANI GOEDERT

Responsável Técnico - SBS Empreendimentos LTDA, CNPJ 01.042.476/0001-58

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INVIABILIDADE PARA ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Em resposta ao ofício enviado à CAERD, datado de 16/02/2024, apenso ao id 0046194385, solicitando análise para emissão de certidão de Viabilidade Técnica para Esgotamento Sanitário, para atendimento do empreendimento Alameda 75, localizado na Av. Louro Sodré, esquina c/ Alameda Mourão, nº 75, Bairro São João Bosco, neste município de Porto Velho/RO, com previsão para construção de 88 apartamentos (11 pavimentos, sendo 8 apartamentos por pavimento), CERTIFICAMOS que:

A viabilidade técnica para atendimento ao Sistema de Esgotamento Sanitário do local acima citado, só será possível após a execução das redes coletoras e estação de tratamento pública que no momento são inexistentes.

O empreendedor deverá prover com seu recurso financeiro um sistema independente de Esgotamento Sanitário de forma a atender a demanda do empreendimento, com baixo custo de manutenção, dentro das normas vigentes e atendendo à legislação ambiental.

Salientamos que, caso haja interesse futuro de doação deste sistema individual para a CAERD, o projeto deverá ser analisado e aprovado previamente pela concessionária. O recebimento será realizado em conformidade à Instrução Normativa nº 066/2021/CAERD da CAERD.

Portanto, certificamos a **INVIABILIDADE PARA ESGOTAMENTO SANITÁRIO**.

Este documento é válido por 12 meses, a contar da data de sua emissão.

Porto Velho, 25 de março de 2024.

Gladson Afonso de Oliveira Siqueira
Assessor Técnico - ATEC

Jefferson Suárez Lopes
Coordenador Técnico, Meio Ambiente e Sustentabilidade - CTEC

Lauro Fernandes da Silva Júnior
Diretor Técnico e de Operações - DTO

Certidão 3 (0547130241) 040 (0021.0000000000000000) / pg. 1

Diretriz da concessionária de água.

CRI Alameda 75 - nº 13 136 - Aditamento ao Termo de Securitização - 07 11 25 pdf

Código do documento e1cdccb2-1e5b-49a6-8f74-7b4eff304974



Assinaturas



SIMONE SANTINI:29268099802

Certificado Digital

simone.santini@habitasec.com.br

Assinou como parte



ANA CAROLINA BRIANTE EILER:42042822884

Certificado Digital

ana.eiler@habitasec.com.br

Assinou como parte



ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833

Certificado Digital

adl@vortex.com.br

Assinou como parte



JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805

Certificado Digital

jmm@vortex.com.br

Assinou como parte



NATALIA MORAIS AMORIM ARAUJO:07213860321

Certificado Digital

natalia.araujo@tgcore.com.br

Assinou como testemunha



RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148

Certificado Digital

rodrigo.gontijo@tbslaw.adv.br

Assinou como testemunha

Eventos do documento

07 Nov 2025, 15:44:38

Documento e1cdccb2-1e5b-49a6-8f74-7b4eff304974 **criado** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-07T15:44:38-03:00

07 Nov 2025, 15:48:53

JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email: juridico.ib@trinusco.com.br. **REMOVEU** o signatário **pedroluizcravo47@gmail.com** - DATE_ATOM: 2025-11-07T15:48:53-03:00

07 Nov 2025, 15:51:24

Assinaturas **iniciadas** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email: juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-11-07T15:51:24-03:00

07 Nov 2025, 15:55:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148 Assinou como testemunha Email: rodrigo.gontijo@tbslaw.adv.br. IP: 163.116.233.53 (163.116.233.53 porta: 43952). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=RODRIGO MONTEIRO GONTIJO:03191476148. - DATE_ATOM: 2025-11-07T15:55:16-03:00

07 Nov 2025, 16:15:47

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - SIMONE SANTINI:29268099802 Assinou como parte Email: simone.santini@habitasec.com.br. IP: 189.69.45.160 (189-69-45-160.dsl.telesp.net.br porta: 12276). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=SIMONE SANTINI:29268099802. - DATE_ATOM: 2025-11-07T16:15:47-03:00

07 Nov 2025, 16:20:06

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA CAROLINA BRIANTE EILER:42042822884 Assinou como parte Email: ana.eiler@habitasec.com.br. IP: 187.101.41.41 (187-101-41-41.dsl.telesp.net.br porta: 50528). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=ANA CAROLINA BRIANTE EILER:42042822884. - DATE_ATOM: 2025-11-07T16:20:06-03:00

07 Nov 2025, 16:40:47

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NATALIA MORAIS AMORIM ARAUJO:07213860321 Assinou como testemunha Email: natalia.araujo@tgcore.com.br. IP: 163.116.224.123 (163.116.224.123 porta: 24386). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=NATALIA MORAIS AMORIM ARAUJO:07213860321. - DATE_ATOM: 2025-11-07T16:40:47-03:00

07 Nov 2025, 16:48:44

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833 Assinou como parte Email: adl@vortx.com.br. IP: 163.116.224.118 (163.116.224.118 porta: 1044). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833. - DATE_ATOM: 2025-11-07T16:48:44-03:00

07 Nov 2025, 17:00:21

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805 Assinou como parte Email: jmm@vortx.com.br. IP: 163.116.224.116 (163.116.224.116 porta: 21362). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805. - DATE_ATOM: 2025-11-07T17:00:21-03:00

Hash do documento original

(SHA256):fbc8824b16680acf00917f69e8b097384ad7c710bb6e017c22142ee057f10663

(SHA512):cbb773f66e6843a01e9e2c1056e2cbe8784a2e291a5ad91fa775eea099844d638b802361d8b894c6bb16f6c7b359342bb06af6bdc52973ee6444876f99d1508

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASILAssinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

