

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, entre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 124ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 14 de dezembro de 2018

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ÍNDICE

EMISSIONA E AGENTE FIDUCIÁRIO	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	44
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	49
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	53
CLÁUSULA QUINTA: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	54
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE DOS CRI	60
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	69
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E MECANISMOS DE GARANTIA	74
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	75
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	78
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	88
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	90
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	96
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	100
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	104
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES	105
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FATORES DE RISCO	105
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	120
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	122
CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	123
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	123
ANEXO II - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	123
ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	12334
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA EMISSORA	123
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	123
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES	123
ANEXO VII - RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA COM AGENTE FIDUCIÁRIO	123
ANEXO VIII - CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS	12354
ANEXO IX – MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO	12357
ANEXO X - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CCI)	12362

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 124ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

EMISSIONA E AGENTE FIDUCIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários, conforme termo abaixo definido, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e contratuais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Quotas 01”:

A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 01, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

A Alienação Fiduciária de Quotas 01 será constituída sob a condição suspensiva de liberação da alienação fiduciária constituída sobre as quotas da Devedora 01, em garantia de outra dívida da Devedora 01;

“Alienação Fiduciária de Quotas 02”:

A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 02, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

“Alienação Fiduciária de Quotas 03”: A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 03, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Quotas 04”: A garantia que será constituída no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, por meio do qual será outorgada a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 04, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Alienações Fiduciárias de Quotas”: A Alienação Fiduciária de Quotas 01, a Alienação Fiduciária de Quotas 02, a Alienação Fiduciária de Quotas 03 e a Alienação Fiduciária de Quotas 04, quando referidas em conjunto;

“Amortização Antecipada Extraordinária”: É a amortização antecipada dos CRI, que será realizada na hipótese de quaisquer das Devedoras optar por realizar o Pagamento Antecipado das Cédulas, nos termos previstos nas Cédulas. A Amortização Antecipada Extraordinária está descrita no item 6.1. e respectivos subitens deste Termo.

A Amortização Antecipada Extraordinária será realizada mediante o pagamento do Prêmio, quando decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo de quaisquer das Cédulas, nos termos do item 6.1.1., abaixo.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

A Amortização Antecipada Extraordinária será realizada sem o pagamento do Prêmio, na ocorrência de quaisquer dos eventos que resultam no Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas, nos termos previstos no item 6.1.2., e respectivos subitens abaixo;

“Amortização Programada”:

São as amortizações mensais do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos previstos na fórmula expressa no item 5.3. deste Termo e que serão realizadas de acordo com os percentuais e nas datas previstas no Anexo I ao presente Termo;

“ANBIMA”:

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”:

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“Assembleia Geral”:

A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”:

É a atualização monetária dos CRI, que é a mesma atualização monetária das Cédulas. Os CRI serão atualizados mensalmente pelo IGP-M, de acordo com a fórmula definida

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

no item 5.1 abaixo;

“Aval”: O Aval 01, o Aval 02, o Aval 03 e o Aval 04. quando referidos em conjunto;

“Aval 01”: É a garantia fidejussória prestada pela Avalista na Cédula 01, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Aval 02”: É a garantia fidejussória prestada pela Avalista na Cédula 02, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Aval 03”: É a garantia fidejussória prestada pela Avalista na Cédula 03, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Aval 04”: É a garantia fidejussória prestada pela Avalista na Cédula 04, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Décima;

“Avalista”: É a **BRDU URBANISMO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Segunda Avenida, S/N, Qd. 1-B, Lt. 58, Térreo, Sala 01, Cond. Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, CEP 74.934-605, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.484.905/0001-63;

“Aviso de Recebimento”: O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por correio

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

eletrônico, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

“B3”:

A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTMV), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Banco Liquidante”:

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

“Banco Modal”:

BANCO MODAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62;

“Boletim de Subscrição”:

O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

“BPI”:

Brasil Participações Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.131.382/0001-34;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

- “Brasil” ou “País”: A República Federativa do Brasil;
- “CCB” ou “Cédulas”: A CCB 01 ou Cédula 01, a CCB 02 ou Cédula 02, a CCB 03 ou Cédula 03 e a CCB 04 ou Cédula 04, quando referidas em conjunto;
- “CCB 01” ou “Cédula 01”: A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU001, emitida pela Devedora 01, no valor de R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais), em favor do Banco Modal, avalizada pela Avalista, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “CCB 02” ou “Cédula 02”: A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU002, emitida pela Devedora 02, no valor de R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), em favor do Banco Modal, avalizada pela Avalista, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “CCB 03” ou “Cédula 03”: A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU003, emitida pela Devedora 03, no valor de R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), em favor do Banco Modal, avalizada pela Avalista, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “CCB 04” ou “Cédula 04”: A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU004, emitida pela Devedora 04, no valor de R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), em favor do Banco Modal,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

avalizada pela Avalista, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“CCI”:

A CCI 01, a CCI 02, a CCI 03 e a CCI 04, quando referidas em conjunto;

“CCI 01”:

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que a CCI 01 representa a integralidade dos Créditos Imobiliários 01 decorrentes da CCB 01;

“CCI 02”:

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que a CCI 02 representa a integralidade dos Créditos Imobiliários 02 decorrentes da CCB 02;

“CCI 03”:

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que a CCI 03 representa a integralidade dos Créditos Imobiliários 03 decorrentes da CCB 03;

“CCI 04”:

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que a CCI

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

04 representa a integralidade dos Créditos Imobiliários 04 decorrentes da CCB 04;

“Cedente” ou “Credor Original”: O Banco Modal, acima qualificado;

“Cessão de Créditos”: A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados nas CCB, assim como a transferência das Cédulas à Emissora, realizada nos termos do Contrato de Cessão;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01”: É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 01 e da Conta do Empreendimento 01, que será constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 01.

A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01 será constituída sob a condição suspensiva de liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da venda de lotes do Empreendimento 01, constituída em garantia de outra dívida da Devedora 01;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02”: É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 02 e da Conta do Empreendimento 02, que será constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 02;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03”: É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 03 e da Conta do Empreendimento 03, que será constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 03;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04”: É a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 04 e da Conta do Empreendimento 04, que será constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios”: A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03 e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04, quando referidas em conjunto;

“CETIP21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTM;

“CMN”: O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ/MF”: O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“Código ANBIMA”: O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Mobiliários”, datado de 13 de junho de 2016, em vigor desde 1º de agosto de 2016;

“Código Civil”: Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor;

“COFINS”: A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Condições Precedentes”: As condições precedentes para pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos do item 2.3 do Contrato de Cessão;

“Conta do Empreendimento 01”: É a conta corrente de titularidade da Devedora 01, no banco Bradesco (237), nº 260166-4, agência 2647, na qual os Direitos Creditórios Lotes 01 serão inicialmente depositados;

“Conta do Empreendimento 02”: É a conta corrente de titularidade da Devedora 02, no banco Santander (033), nº 13004573-4, agência 2032, na qual os Direitos Creditórios Lotes 02 serão inicialmente depositados;

“Conta do Empreendimento 03”: É a conta corrente de titularidade da Devedora 03, no banco Santander (033), nº 13000214-7, agência 0927, na qual os Direitos Creditórios Lotes 03 serão inicialmente depositados;

“Conta do Empreendimento 04”: É a conta corrente de titularidade da Devedora 04, no banco Santander (033), nº 13000138-0, agência 0927, na qual os Direitos Creditórios Lotes 04 serão inicialmente depositados;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

“Conta do Patrimônio Separado”: A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao banco Itaú Unibanco S/A (341), sob o nº 34135-9, agência 7307, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e onde serão depositados os Direitos Creditórios e mantidos todos os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças 01”*, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre a Avalista e a Genco Urbanismo Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.808.790/0001-50, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 01, como interveniente, por meio do qual será constituída, sob condição suspensiva, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 01 de emissão da Devedora 01;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças 02”*, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre a Avalista e a BPI, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 02, como interveniente, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 02 de emissão da Devedora 02;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03”: O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças 02”*, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre a Avalista e a BPI, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 03, como

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

interveniente, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 03 de emissão da Devedora 03;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças 04*”, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre a Avalista e a BPI, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 04, como interveniente, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária da totalidade das Quotas 04 de emissão da Devedora 04;

“Contrato de Cessão”:

O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência das CCB Imobiliárias e Outras Avenças*”, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre o Banco Modal e a Emissora, com interveniência das Devedoras e da Avalista, por meio do qual os Créditos Imobiliários consubstanciados nas CCB foram cedidos à Emissora;

“Contrato de Cessão Fiduciária 01”:

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças 01*”, celebrado em 14 de dezembro de 2018 entre a Devedora 01, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 01 em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, sob condição suspensiva;

“Contrato de Cessão Fiduciária

O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos*

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

02": *Creditórios e Outras Avenças 02*", celebrado em 14 de dezembro de 2018 entre a Devedora 02, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 02 em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão Fiduciária 03": O *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças 03"*, celebrado em 14 de dezembro de 2018 entre a Devedora 03, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 03 em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Cessão Fiduciária 04": O *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças 04"*, celebrado em 14 de dezembro de 2018 entre a Devedora 04, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios 04 em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas;

"Contrato de Distribuição": O *"Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A."*, celebrado em 14 de dezembro de 2018 entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Avalista;

"Contratos de Alienação O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, o Contrato

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Fiduciária de Quotas": de Alienação Fiduciária de Quotas 02, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, quando referidos em conjunto;

"Contratos de Cessão Fiduciária": O Contrato de Cessão Fiduciária 01, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cessão Fiduciária 02, o Contrato de Cessão Fiduciária 03 e o Contrato de Cessão Fiduciária 04, quando referidos em conjunto;

"Contratos de Garantia": Os Contratos de Alienação Fiduciária e os Contratos de Cessão Fiduciária, quando mencionados em conjunto;

"Coordenador Líder": O Banco Modal;

"Créditos Imobiliários": Os Créditos Imobiliários 01, os Créditos Imobiliários 02, os Créditos Imobiliários 03 e os Créditos Imobiliários 04, quando referidos em conjunto;

"Créditos Imobiliários 01": Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula 01, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora 01 do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula 01), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 01 por força da Cédula 01, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula 01;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

“Créditos Imobiliários 02”:

Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula 02, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora 02 do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula 02), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 02 por força da Cédula 02, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula 02;

“Créditos Imobiliários 03”:

Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula 03, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora 03 do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula 03), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 03 por força da Cédula 03, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula 03;

“Créditos Imobiliários 04”:

Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula 04, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora 04 do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula 04), bem como todos e quaisquer outros

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

direitos creditórios devidos pela Devedora 04 por força da Cédula 04, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula 04;

“CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 124ª série da 1ª emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum: Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (i) mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) titulados pelas Devedoras e pela Avalista; (iii) de titularidade de pessoas ou entidades controladas pelas Devedoras, pela Avalista ou coligadas a essas pessoas ou entidades; bem como (iv) de titularidade dos respectivos diretores ou conselheiros da Emissora, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo;

“CSLL”: A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“Custodiante” ou **“Instituição Custodiante”**: O Agente Fiduciário, acima qualificado;

“CVM”: A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da Primeira Integralização” ou **“Primeira Data de Integralização”**: Significa a data da primeira integralização dos CRI;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

<u>“Data de Emissão”:</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 18 de dezembro de 2018;
<u>“Data de Emissão da CCI”:</u>	A data de emissão da CCI, qual seja o dia 18 de dezembro de 2018;
<u>“Data(s) de Integralização”:</u>	A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
<u>“Data(s) de Pagamento”:</u>	São as datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada dos CRI, definidas no Anexo I ao presente Termo;
<u>“Data de Vencimento”:</u>	A data de vencimento final dos CRI, qual seja, o dia 21 de janeiro de 2029;
<u>“Data de Apuração”:</u>	Significa a data na qual a Emissora irá verificar o saldo da Conta do Patrimônio Separado, realizará os cálculos necessários acerca da Razão de Garantia, Índice de Cobertura, assim como os montantes necessários à quitação das obrigações de pagamento vincendas das Cédulas e dos CRI, o que inclui as obrigações de Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas. Tal data deverá anteceder, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis à cada data de pagamento das Cédulas;
<u>“Despesas da Operação”:</u>	São as despesas que deverão ser arcadas pelas Devedoras, caso os recursos dos Fundos de Reserva venham a ser

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

insuficientes, devidamente descritas e caracterizadas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão, e que encontram-se descritas no item 13.1. deste Termo de Securitização;

“Devedora 01”:

A BRDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, n.º 990, Ed. Empire Center, Sala 109, 1º Andar, Bairro Baú, CEP 78008-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.723/0001-51;

“Devedora 02”:

A BRDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, na Estrada Do Mutum n.º2390-N, Sala 01, Chácara, Bairro Zona Urbana, CEP 78300-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.358.002/0001-07;

“Devedora 03”:

A BRDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 990, Edifício Empire Center, sala 108, 1º andar, Bairro Baú, CEP 78.008-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.512.865/0001-89;

“Devedora 04”:

A BRDU SPE SÃO MATEUS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Mateus, Estado de Espírito Santo, na Rua Dr. Arlindo Sodré, n.º 729, Centro,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CEP 29.930-290, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.357.89/0001-00;

“Devedoras”: A Devedora 01, a Devedora 02, a Devedora 03 e a Devedora 04, quando referidas em conjunto;

“Dias Úteis”: Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direitos Creditórios”: São os Direitos Creditórios 01; os Direitos Creditórios 02, os Direitos Creditórios 03 e os Direitos Creditórios 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios 01”: São os Direitos Creditórios Lotes 01 e os Direitos Creditórios (Execução) 01, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios 02”: São os Direitos Creditórios Lotes 02 e os Direitos Creditórios (Execução) 02, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios 03”: São os Direitos Creditórios Lotes 03 e os Direitos Creditórios (Execução) 03, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios 04”: São os Direitos Creditórios Lotes 04 e os Direitos Creditórios (Execução) 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios (Execução)”: São os Direitos Creditórios (Execução) 01; os Direitos Creditórios (Execução) 02, os Direitos Creditórios (Execução) 03 e os Direitos Creditórios (Execução) 04, quando referidos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

em conjunto;

“Direitos Creditórios (Execução)

01:

São os eventuais direitos creditórios futuros que a Devedora 01 venha a titular em função (i) do produto da execução da alienação fiduciária que poderá vir a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento 01; (ii) do produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento 01, na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento 01 durante o procedimento de execução da alienação fiduciária e futura alienação; e (iii) qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do Empreendimento 01 em função de distrato do Instrumento de Venda e Compra 01 ou por qualquer outro motivo;

“Direitos Creditórios (Execução)

02:

São os eventuais direitos creditórios futuros que a Devedora 02 venha a titular em função (i) do produto da execução da alienação fiduciária que poderá vir a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento 02; (ii) do produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento 02, na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento 02 durante o procedimento de execução da alienação fiduciária e futura alienação; e (iii) qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do Empreendimento 02 em função de distrato do Instrumento de Venda e Compra

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

02 ou por qualquer outro motivo;

“Direitos Creditórios (Execução)

03:

São os eventuais direitos creditórios futuros que a Devedora 03 venha a titular em função (i) do produto da execução da alienação fiduciária que poderá vir a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento 03; (ii) do produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento 03, na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento 03 durante o procedimento de execução da alienação fiduciária e futura alienação; e (iii) qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do Empreendimento 03 em função de distrato do Instrumento de Venda e Compra 03 ou por qualquer outro motivo;

“Direitos Creditórios (Execução)

01:

São os eventuais direitos creditórios futuros que a Devedora 04 venha a titular em função (i) do produto da execução da alienação fiduciária que poderá vir a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pelos adquirentes dos lotes do Empreendimento 04; (ii) do produto da venda futura do respectivo lote do Empreendimento 04, na hipótese de adjudicação da propriedade do referido lote do Empreendimento 04 durante o procedimento de execução da alienação fiduciária e futura alienação; e (iii) qualquer produto, indenização e/ou qualquer espécie de receita originada por ocasião da venda de lote do Empreendimento 04 em função de distrato do Instrumento de Venda e Compra

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

04 ou por qualquer outro motivo;

“Direitos Creditórios (Futuros)”: São os Direitos Creditórios (Futuros) 01; os Direitos Creditórios (Futuros) 02, os Direitos Creditórios (Futuros) 03 e os Direitos Creditórios (Futuros) 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios (Futuros) 01”: Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 01 que serão firmados futuramente, referentes aos lotes do Empreendimento 01 atualmente em estoque, devidamente listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária 01;

“Direitos Creditórios (Futuros) 02”: Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 02 que serão firmados futuramente, referentes aos lotes do Empreendimento 02 atualmente em estoque, devidamente listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Direitos Creditórios (Futuros) 03”: Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 03 que serão firmados futuramente, referentes aos lotes do Empreendimento 03 atualmente em estoque, devidamente listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária 03;

“Direitos Creditórios (Futuros) 04”: Significa a totalidade dos direitos creditórios que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 04 que serão firmados futuramente, referentes aos lotes do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Empreendimento 04 atualmente em estoque, devidamente listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Direitos Creditórios Lotes”: São os Direitos Creditórios Lotes 01; os Direitos Creditórios Lotes 02, os Direitos Creditórios Lotes 03 e os Direitos Creditórios Lotes 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios Lotes 01”: São os Direitos Creditórios (Presentes) 01 e os Direitos Creditórios (Futuros) 01, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios Lotes 02”: São os Direitos Creditórios (Presentes) 02 e os Direitos Creditórios (Futuros) 02, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios Lotes 03”: São os Direitos Creditórios (Presentes) 03 e os Direitos Creditórios (Futuros) 03, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios Lotes 04”: São os Direitos Creditórios (Presentes) 04 e os Direitos Creditórios (Futuros) 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios (Presentes)”: São os Direitos Creditórios (Presentes) 01; os Direitos Creditórios (Presentes) 02, os Direitos Creditórios (Presentes) 03 e os Direitos Creditórios (Presentes) 04, quando referidos em conjunto;

“Direitos Creditórios (Presentes) 01”: Significa a totalidade dos direitos creditórios originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 01 já firmados, referentes aos lotes do Empreendimento 01 já vendidos, devidamente listados no Anexo I do Contrato de Cessão

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Fiduciária 01;

“Direitos Creditórios (Presentes) 02”: Significa a totalidade dos direitos creditórios originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 02 já firmados, referentes aos lotes do Empreendimento 02 já vendidos, devidamente listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Direitos Creditórios (Presentes) 03”: Significa a totalidade dos direitos creditórios originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 03 já firmados, referentes aos lotes do Empreendimento 03 já vendidos, devidamente listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 03;

“Direitos Creditórios (Presentes) 04”: Significa a totalidade dos direitos creditórios originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra 04 já firmados, referentes aos lotes do Empreendimento 04 já vendidos, devidamente listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Documentos da Operação”: As Cédulas, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, os Contratos de Garantia, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”: A presente emissão dos CRI;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

“Emissora” ou “Securitizadora”: A HABITASEC SECURITIZADORA S.A., acima qualificada;

“Empreendimento 01”: O empreendimento denominado *“Loteamento Parque das Águas”*, localizado na Cidade de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 88.796, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande – MT;

“Empreendimento 02”: O empreendimento denominado *“Loteamento Parque do Bosque”*, localizado na Cidade de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 31.358, do 1º Serviço de Notas e Registro de Tangará da Serra – MT;

“Empreendimento 03”: O empreendimento denominado *“Loteamento Mirante do Parque”*, localizado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.377, do 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá – MT;

“Empreendimento 04”: O empreendimento denominado *“Loteamento Parque das Brisas”*, localizado na Cidade de São Mateus, Estado de Espírito Santo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22.509, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Mateus;

“Empreendimentos”: O Empreendimento 01, o Empreendimento 02, o Empreendimento 03 e o Empreendimento 04, quando

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

referidos em conjunto;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Fidejussória, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora das CCI, tendo sido nomeada a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante das CCI, em 14 de dezembro de 2018;

“Escriturador”: **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;

“Eventos de Vencimento Antecipado”: São os eventos que acionam o vencimento antecipado das Cédulas, descritos no item 5.1 de cada Cédula e transcritos nos itens 12.12. e 12.12.3. deste Termo;

“Fundo de Reserva 01”: Fundo de reserva em montante equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor da Cédula 01, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado até a quitação da Cédula 01, cujos recursos serão destinados ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias e/ou para garantir o pagamento dos CRI;

“Fundo de Reserva 02”: Fundo de reserva em montante equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor da Cédula 02, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado até a quitação

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

da Cédula 02, cujos recursos serão destinados ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias e/ou para garantir o pagamento dos CRI;

“Fundo de Reserva 03”:

Fundo de reserva em montante equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor da Cédula 03, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado até a quitação da Cédula 03, cujos recursos serão destinados ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias e/ou para garantir o pagamento dos CRI;

“Fundo de Reserva 04”:

Fundo de reserva em montante equivalente a 1% (um por cento) do saldo devedor da Cédula 04, que permanecerá depositado na Conta do Patrimônio Separado até a quitação da Cédula 04, cujos recursos serão destinados ao pagamento de despesas ordinárias e extraordinárias e/ou para garantir o pagamento dos CRI;

“Fundos de Reserva”:

O Fundo de Reserva 01, o Fundo de Reserva 02, o Fundo de Reserva 03 e o Fundo de Reserva 04, quando referidos em conjunto;

“Garantias”:

Os Avais e as Garantias Reais, quando referidas em conjunto;

“Garantias Reais”:

As Alienações Fiduciárias de Quotas e as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, quando referidas em conjunto;

“IPCA”:

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Índice de Cobertura”:

Significa o índice de cobertura equivalente a um percentual do valor necessário para os pagamentos de todas e quaisquer parcelas futuras de Amortização Programada das Cédulas e de Juros Remuneratórios das Cédulas, a ser calculado individualmente pela Emissora, em cada Data de Apuração, com base no fluxo futuro de Direitos Creditórios Lotes originados exclusivamente do pagamento dos Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, cuja fórmula está prevista no item 6.1.3.3. deste Termo;

“Índice de Cobertura Mínimo”:

É o Índice de Cobertura mínimo equivalente a 115% (cento e quinze por cento), que deve ser mantido durante o prazo de duração das Cédulas e cujo cálculo está previsto no item 6.1.3.3. deste Termo;

“Instrução CVM 358”:

A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Instrução CVM 414”:

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM 476”:

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM 539”:

A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

conforme alterada;

“Instrução CVM 583”:

A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;

“Instrumentos de Venda e Compra”:

São os Instrumentos de Venda e Compra 01, os Instrumentos de Venda e Compra 02, os Instrumentos de Venda e Compra 03 e os Instrumentos de Venda e Compra 04, quando referidos em conjunto;

“Instrumentos de Venda e Compra 01”:

Significa os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra firmados entre os adquirentes e a Devedora 01, referente aos lotes do Empreendimento 01, devidamente listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 01, assim como os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra a serem firmados entre os futuros adquirentes e a Devedora 01, referente aos lotes do Empreendimento 01 em estoque, devidamente listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária 01;

“Instrumentos de Venda e Compra 02”:

Significa os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra firmados entre os adquirentes e a Devedora 02, referente aos lotes do Empreendimento 02, devidamente listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 02, assim como os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra a serem firmados entre os futuros adquirentes e a Devedora 02, referente aos lotes do Empreendimento 02 em estoque, devidamente listados no Anexo II ao Contrato de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Cessão Fiduciária 02;

“Instrumentos de Venda e Compra 03”:

Significa os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra firmados entre os adquirentes e a Devedora 03, referente aos lotes do Empreendimento 03, devidamente listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 03, assim como os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra a serem firmados entre os futuros adquirentes e a Devedora 03, referente aos lotes do Empreendimento 03 em estoque, devidamente listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária 03;

“Instrumentos de Venda e Compra 04”:

Significa os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra firmados entre os adquirentes e a Devedora 04, referente aos lotes do Empreendimento 04, devidamente listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 04, assim como os instrumentos, escrituras ou promessas de venda e compra a serem firmados entre os futuros adquirentes e a Devedora 04, referente aos lotes do Empreendimento 04 em estoque, devidamente listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis”:

São os Instrumentos de Venda e Compra que (i) estejam com parcela em atraso de no máximo 36 (trinta e seis) dias; e (ii) que estejam devidamente formalizados, nos termos e prazos previstos no item 6.9 abaixo;

“Investidor(es)”:

Significam os titulares dos CRI;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

“Investidor(es) Profissional(is)”: Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;

“Investidor(es) Qualificado(s)”: Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;

“Investimentos Permitidos”: São os títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados pelo Itaú Unibanco S.A., com liquidez diária;

“IOF/Câmbio”: O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IRRF”: O Imposto de Renda Retido na Fonte;

“IRPJ”: O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“Juros Remuneratórios” ou **“Remuneração”:** São os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, os quais são os mesmos incidentes sobre o saldo devedor atualizados das Cédulas.

Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado conforme fórmula constante do item 5.2. abaixo;

“Lei 9.514”:

A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei 10.931”:

A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”:

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“MDA”:

Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTM

“Multa Indenizatória 01”:

Obrigação assumida pela Avalista e pela Devedora 01 perante a Emissora, nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários 01 e da CCB 01, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Avalista e a Devedora 01 se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 01 ou da CCB 01, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula 01, dos Créditos Imobiliários 01

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

e/ou da Cessão de Créditos;

“Multa Indenizatória 02”:

Obrigação assumida pela Avalista e pela Devedora 02 perante a Emissora, nos termos do item 4.2. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários 02 e da CCB 02, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Avalista e a Devedora 02 se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto   existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 02 ou da CCB 02, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula 02, dos Créditos Imobiliários 02 e/ou da Cessão de Créditos;

“Multa Indeniz t ria 03”:

Obrigação assumida pela Avalista e pela Devedora 03 perante a Emissora, nos termos do item 4.3. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários 03 e da CCB 03, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Avalista e a Devedora 03 se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto   existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 03 ou da CCB 03, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula 03, dos Créditos Imobiliários 03 e/ou da Cessão de Créditos;

“Multa Indenizatória 04”:

Obrigação assumida pela Avalista e pela Devedora 04 perante a Emissora, nos termos do item 4.4. do Contrato de Cessão, acerca da existência integral dos Créditos Imobiliários 04 e da CCB 04, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que a Avalista e a Devedora 04 se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários 04 ou da CCB 04, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula 04, dos Créditos Imobiliários 04 e/ou da Cessão de Créditos;

“Obrigações Garantidas”:

As Obrigações Garantidas 01, as Obrigações Garantidas 02, as Obrigações Garantidas 03 e as Obrigações Garantidas 04, quando referidas em conjunto;

“Obrigações Garantidas 01”:

Quando referidas em conjunto, (i) as obrigações assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora 01 na CCB 01, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Cédula 01, tais como os montantes devidos a

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais ou contratuais, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança e pagamento da CCB 01; (ii) a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória 01; e (iii) a obrigação de pagamento das Despesas da Operação;

“Obrigações Garantidas 02”:

Quando referidas em conjunto, (i) as obrigações assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora 02 na CCB 02, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Cédula 02, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais ou contratuais, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança e pagamento da CCB 02; (ii) a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória 02; e (iii) a obrigação de pagamento das Despesas da Operação;

“Obrigações Garantidas 03”:

Quando referidas em conjunto, (i) as obrigações assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora 03 na CCB 03, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Cédula 03, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

encargos legais ou contratuais, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança e pagamento da CCB 03; (ii) a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória 03; e (iii) a obrigação de pagamento das Despesas da Operação;

“Obrigações Garantidas 04”:

Quando referidas em conjunto, (i) as obrigações assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora 04 na CCB 04, incluindo, mas não se limitando a, o adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto na Cédula 04, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais ou contratuais, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança e pagamento da CCB 04; (ii) a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória 04; e (iii) a obrigação de pagamento das Despesas da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública Restrita”:

A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;

“Pagamento Antecipado Compulsório”:

São eventos que acionam a obrigatoriedade das Devedoras realizarem a amortização antecipada extraordinária das Cédulas, cujos eventos encontram-se descritos no item 4.1. e respectivos subitens de cada Cédula. Tais eventos estão previstos no item 6.1.3. deste Termo.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

O Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas resulta na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI mediante o pagamento do Prêmio;

"Pagamento Antecipado Facultativo":

As Devedoras podem, a qualquer momento, realizar o pagamento antecipado de quaisquer das Cédulas, mediante o pagamento do Prêmio.

O Pagamento Antecipado Facultativa de quaisquer das Cédulas resulta na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, mediante o pagamento do Prêmio;

"Patrimônio Separado":

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários , representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração;

"PIS":

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Prêmio":

Caso a Devedora opte por realizar a amortização antecipada, total ou parcial, de quaisquer das Cédulas, será devido o pagamento de um prêmio de 2,00% (dois por cento), incidente sobre o saldo amortizado antecipadamente.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Tal Prêmio será devido e pago aos Titulares dos CRI, nos termos previstos nos itens 6.1. e 6.3. deste Termo;

“Razão de Garantia”:

Significa a razão de garantia que será calculada pela Emissora, considerando o valor presente de todos os Direitos Creditórios Lotes oriundos de Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, trazido a valor presente pela mesma Remuneração das Cédulas, em cada Data de Apuração, dividido pelo saldo devedor atualizado das Cédulas na mesma data, de acordo com a fórmula prevista no item 6.1.3.4. deste Termo;

“Razão Mínima de Garantia”:

É a Razão de Garantia mínima que deverá ser mantida até o vencimento dos CRI, equivalente a 130% (cento e trinta por cento) e cujo cálculo está previsto no item 6.1.3.4. deste Termo;

“Relatório de Auditoria Financeira”:

Tem o significado a ele atribuído no item 6.9. deste Termo;

“Resgate Antecipado Extraordinário”:

É o resgate antecipado dos CRI, que será realizado na hipótese de a Devedora optar por realizar o resgate antecipado das Cédulas, nos termos previstos nas Cédulas. O Resgate Antecipado Extraordinário está descrito no item 6.3. e respectivos subitens deste Termo.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

O Resgate Antecipado Extraordinário poderá ser realizado mediante o pagamento do Prêmio, nos termos do item 6.3.1., abaixo.

O Resgate Antecipado Extraordinário poderá ser realizado sem o pagamento do Prêmio, na ocorrência do evento previsto no item 6.3.2., e respectivos subitens abaixo;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre as Garantias, bem como sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias e Conta do Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;

“Taxa DI”:

100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.cetip.com.br);

**“Termo de Securitização” ou
“Termo”:**

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

<u>“Titulare(s) de CRI”:</u>	O(s) titular(es) dos CRI, individualmente e/ou em conjunto, conforme aplicável;
<u>“Valor da Cessão”:</u>	O Valor da Cessão 01, o Valor da Cessão 02, o Valor da Cessão 03 e o Valor da Cessão 04, quando referidos em conjunto;
<u>“Valor da Cessão 01”:</u>	A importância que a Emissora pagará ao Cedente, nos termos do item 2.1. e 2.1.1. do Contrato de Cessão e do item 2.4.(i) deste Termo e respectivos subitens;
<u>“Valor da Cessão 02”:</u>	A importância que a Emissora pagará ao Cedente, nos termos do item 2.1. e 2.1.2. do Contrato de Cessão e do item 2.4.(ii) deste Termo e respectivos subitens;
<u>“Valor da Cessão 03”:</u>	A importância que a Emissora pagará ao Cedente, nos termos do item 2.1. e 2.1.3. do Contrato de Cessão e do item 2.4.(iii) deste Termo e respectivos subitens;
<u>“Valor da Cessão 04”:</u>	A importância que a Emissora pagará ao Cedente, nos termos do item 2.1. e 2.1.4. do Contrato de Cessão e do item 2.4.(iv) deste Termo e respectivos subitens;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	É valor nominal de cada CRI, que, na Data de Emissão, será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</u>	É o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

“Valor Total da Emissão”: É o valor nominal total desta Emissão ou Série de CRI, que, na Data de Emissão, será correspondente a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);

1.1.1. Exceto se expressa e diversamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. **Vinculação:** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários consubstanciados nas Cédulas e representados pelas CCI e suas respectivas Garantias aos CRI da 124ª Série de sua 1ª Emissão, devidamente identificados no Anexo X a este Termo e conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. **Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários:** A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Cédulas, representados pelas CCI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da transferência das CCI para seu nome no competente sistema de negociação.

2.3. **Origem das CCI e dos Créditos Imobiliários:** A Emissora adquiriu a totalidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados nas Cédulas, mediante a formalização do Contrato de Cessão. Assim, as Cédulas foram transferidas para a titularidade da Emissora. Em momento imediatamente subsequente, a Emissora emitiu as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, consubstanciados nas Cédulas, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. Com relação aos Direitos Creditórios Lotes cedidos fiduciariamente, (i) a Devedora 01, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 01; (ii) a Devedora 02, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 02; (iii) a Devedora 03, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 03; e (iv) a Devedora 04, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 04; sendo certo que quaisquer delas poderão ser substituídas por terceiros, caso deixem de agir de forma diligente na cobrança dos respectivos Direitos Creditórios Lotes, na forma prevista nos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária.

2.3.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.4. **Valor da Cessão:** A Emissora pagará ao Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários e das CCI, o Valor da Cessão da seguinte forma:

- (i) **com relação à aquisição dos Créditos Imobiliários 01 e da CCI 01:** tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciado na CCB 01 ainda não foram desembolsados pelo Cedente à Devedora 01, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente em favor da Devedora 01, observados os termos da CCB 01 e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão 01 pela Emissora ao Cedente. Observado isto, os recursos do Valor da Cessão 01, que somam a quantia de R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

reais), serão liberados/pagos à Devedora 01, por conta e ordem do Cedente, da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 692.220,62 (seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e vinte reais e sessenta e dois centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da operação relacionadas ao Empreendimento 01, conforme definidas no anexo I ao Contrato de Cessão; (b) o valor de R\$ 182.400,00 (cento e oitenta e dois mil e quatrocentos reais) será utilizado para a constituição do Fundo de Reserva 01; (iii) o valor remanescente será desembolsado à Devedora 01;

- (ii) com relação à aquisição dos Créditos Imobiliários 02 e da CCI 02: tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciados na CCB 02 ainda não foram desembolsados pelo Cedente à Devedora 02, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente em favor da Devedora 02, observados os termos da CCB 02 e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão 02 pela Emissora ao Cedente. Observado isto, os recursos do Valor da Cessão 02, que somam a quantia de R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), serão liberados/pagos à Devedora 02, por conta e ordem do Cedente, da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 1.019.203,78 (um milhão, dezenove mil, duzentos e três reais e setenta e oito centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da operação relacionadas ao Empreendimento 02, conforme definidas no anexo I ao Contrato de Cessão; (b) o valor de R\$ 268.560,00 (duzentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta reais) será utilizado para a constituição do Fundo de Reserva 02; (iii) o valor remanescente será desembolsado à Devedora 02;

- (iii) com relação à aquisição dos Créditos Imobiliários 03 e da CCI 03: tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciados na CCB 03 ainda não foram desembolsados pelo Cedente à Devedora 03, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente em favor da Devedora 03, observados os termos da CCB 03 e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão 03 pela Emissora ao Cedente. Observado isto, os recursos do Valor da Cessão 03, que somam a quantia de R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), serão liberados/pagos à Devedora 03, por conta e ordem do Cedente, da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 390.740,32 (trezentos e noventa mil, setecentos e quarenta reais e trinta e dois centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da operação relacionadas ao Empreendimento 03, conforme definidas no anexo I ao Contrato de Cessão; (b) o valor de R\$ 102.960,00 (cento e dois mil, novecentos e sessenta reais) será utilizado para a constituição do Fundo de Reserva 03; (iii) o valor remanescente será desembolsado à Devedora 03;

- (iv) com relação à aquisição dos Créditos Imobiliários 04 e da CCI 04: tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciado na CCB 04 ainda não foram desembolsados pelo Cedente à Devedora 04, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente em favor da Devedora 04, observados os termos da CCB 04 e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também, para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão 04 pela Emissora ao Cedente. Observado isto, os recursos do Valor da Cessão 04, que somam a quantia de R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), serão liberados/pagos à Devedora 04, por conta e ordem do Cedente, da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 174.876,79 (cento e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e setenta e nove centavos) será utilizado para o pagamento das despesas iniciais da operação relacionadas ao Empreendimento 04, conforme definidas no anexo I ao Contrato de Cessão; (b) o valor de R\$ 46.080,00 (quarenta e seis mil e oitenta reais) será utilizado para a constituição do Fundo de Reserva 04; (iii) o valor remanescente será desembolsado à Devedora 04;

2.4.1. O pagamento dos recursos do Valor da Cessão será realizado em mais de uma data, conforme os CRI venham a ser integralizados pelos Investidores. O primeiro pagamento do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Valor da Cessão será realizado no montante mínimo de R\$20.242.420,89 (vinte milhões, duzentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e vinte reais e oitenta e nove centavos), sendo certo que será pago nesta ordem: (i) o valor de R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais) será utilizado no pagamento integral do Valor da Cessão 01; (ii) o valor de R\$ 220.956,79 (duzentos e vinte mil reais, novecentos e cinquenta e seis reais e setenta e nove centavos) será utilizado no pagamento parcial do Valor da Cessão 04; (iii) o valor de R\$ 1.287.763,78 (um milhão, duzentos e oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e oito centavos) será utilizado no pagamento parcial do Valor da Cessão 02; (iv) o valor de R\$ 493.700,32 (quatrocentos e noventa e três, setecentos reais e trinta e dois centavos) será utilizado no pagamento parcial do Valor da Cessão 03; e (v) o valor remanescente será utilizado no pagamento do Valor de Cessão residual das Cédulas, devendo obedecer à seguinte ordem de prioridade: Valor da Cessão 01, Valor da Cessão 04, Valor da Cessão 02 e Valor da Cessão 03.

2.4.1.1. Os próximos pagamentos do Valor de Cessão serão realizados obedecendo a seguinte ordem de prioridade de pagamento: Valor da Cessão 04, Valor da Cessão 02 e Valor da Cessão 03, até o limite do valor dos créditos cedidos

2.4.2. Tendo em vista o disposto no item 2.4.1., acima, o primeiro pagamento do Valor da Cessão será realizado sem qualquer atualização. A partir do primeiro pagamento do Valor da Cessão, os Valores da Cessão remanescentes a serem desembolsados, serão atualizados desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (que equivale a primeira data de integralização dos CRI) até a data da nova integralização de CRI.

2.4.2.1. Tendo em vista o disposto no item 2.4.2., acima, o Valor de Principal não desembolsado de cada Cédula será atualizado desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a próxima Data de Integralização dos CRI.

2.5. Autorização da Emissora: A Emissão foi autorizada com base no disposto no §3º do artigo

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

22 do estatuto social em vigor da Emissora, conforme consolidado na assembleia geral ordinária de acionistas realizada em 27 de abril de 2018, às 9:00 horas, cuja ata encontra-se arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º 223.257/18-7, em 11 de maio de 2018.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas Garantias, incluindo os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 1ª emissão da Emissora;
- (b) Série: 124ª série;
- (c) Quantidade: 60.000 (sessenta mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Prazo Total: 3.687 (três mil seiscentos e oitenta e sete) dias contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados mensalmente pelo IGP-M, de acordo com a fórmula definida no item 5.1 abaixo;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

- (h) Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios a uma taxa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado conforme fórmula constante do item 5.2. abaixo;
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: mensalmente, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, observado que o primeiro pagamento ocorrerá em 21 de fevereiro de 2019;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias dos CRI: não há;
- (m) Garantias dos Créditos Imobiliários: O Aval, as Alienações Fiduciárias de Quotas e as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios;
- (n) Coobrigação da Emissora: não há;
- (o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento Cetip UTMV;
- (p) Data de Emissão: 18 de dezembro de 2018;
- (q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (r) Data de Vencimento: 21 de janeiro de 2029; e

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

(s) Classificação de Risco: não há.

3.2. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma escritural e a sua titularidade será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será considerado como comprovante o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

3.3. Oferta Pública Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. Não obstante, a Oferta Pública Restrita deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do Código ANBIMA, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

3.3.3. Nos termos do Art. 8º-A da Instrução CVM 476, a subscrição dos CRI objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de início da Oferta, conforme o disposto no item 3.3.2, acima ("Prazo de Colocação").

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

3.3.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.5. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.4. **Encerramento da Oferta Pública Restrita:** A Oferta Pública Restrita será encerrada, quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro, respeitando o Prazo de Colocação.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.4.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, o Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.5. **Vedação à Negociação (Lock Up):** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Entre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e ressalvada as hipóteses previstas no inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 476 e transcritas no item 3.6.2. abaixo.

3.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

3.6. Regime de Distribuição: De acordo com o plano de distribuição descrito na Cláusula Quinta do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.7. Mercado Secundário: Observado o item 3.5. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.8. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos II, III, IV e V, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização.

4.1.1. Os CRI que venham a ser integralizados na Primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ser integralizados após a Primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a data da Primeira Integralização de CRI até a data da efetiva integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3- Segmento Cetip UTM, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista no item 2.4 acima.

CLÁUSULA QUINTA: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado mensalmente pela variação positiva do IGP-M, de acordo com a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

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

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

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

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

Onde:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, entre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Nik = Valor do número-índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no dia 10 de outubro, será utilizado o número-índice do IGP-M do mês de agosto.

Nik-1 = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a última data de aniversário, conforme o caso, e a data de cálculo.

dct = Número de dias corridos contidos entre a última e a próxima data de aniversário.

Excepcionalmente, na primeira atualização, em 21 de fevereiro de 2019, o fator de correção será calculado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_{nov/18}}{NI_{out/18}} \right)^{\frac{dcp}{31}} \times \left(\frac{NI_{dez/18}}{NI_{nov/18}} \right)$$

Onde:

dcp: Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI e 21 de janeiro de 2019.

5.1.1. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como “data de aniversário” todas as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo.

5.1.2. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IGP-M, apurado pela FGV, para calcular os valores pro-rata por dias corridos, procedendo-se à atualização do Valor Nominal Unitário até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IGP-M que seria aplicável.

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

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IGP-M deverá ser substituído pelo IPCA/IBGE. Caso o IPCA/IBGE também tenha sido extinto, a Securitizadora deverá convocar, no 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima prevista, a Securitizadora comunicará às Devedoras o parâmetro substitutivo aprovado pelos Titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização das Cédulas e, consequentemente, dos CRI, será utilizado, para o cálculo do valor da Atualização Monetária, a variação percentual correspondente ao último IGP-M divulgado oficialmente.

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

5.1.4.2. Caso quaisquer das Devedoras não concorde com a taxa substitutiva informada pela Emissora, na forma do item 5.1.4 acima, tal Devedora deverá promover o resgate antecipado da Cédula, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

de Titulares dos CRI, pelo saldo do Valor de Principal Atualizado da respectiva Cédula, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da respectiva Cédula, conforme o caso, até a data do efetivo resgate da Cédula. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável à Cédula a ser resgatada e, consequentemente, cancelada, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IGPM ou IPCA divulgado, o que tiver sido extinto por último. O evento de resgate de quaisquer das Cédulas ora referido, resultará no Resgate Antecipado Compulsória dos CRI, sem pagamento de Prêmio.

5.2. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração incidente sobre o saldo do seu Valor Nominal Unitário Atualizado a uma taxa equivalente a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo

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

Onde:

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

VNa = Definido acima.

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

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

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

Onde:

i = taxa anual equivalente a 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos).

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, e a data de cálculo.

dct = Número de dias corridos, base 360, entre a última e a próxima Data de Pagamento. No primeiro pagamento da Remuneração, dct será 30.

5.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Pagamento, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstas nesta Cédula.

5.3. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas, do Pagamento Antecipado Facultativo das Cédulas ou da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos neste Termo e nas Cédulas, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, em cada Data de Pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização Programada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Definido acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, expressa em percentual, conforme Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O pagamento dos CRI será realizado de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

5.4. **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

5.5. **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento de qualquer Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

vencimento.

5.6. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 – Segmento Cetip UTM, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

5.7. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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.

5.8. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização Programada: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se todos descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE DOS CRI

6.1. Amortização Antecipada Extraordinária: Caso quaisquer das Devedoras opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo de quaisquer das Cédulas, nos termos das Cédulas, os CRI serão amortizados extraordinariamente.

6.1.1. *Amortização Antecipada com Pagamento de Prêmio*: A Amortização Antecipada Extraordinária será realizada até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, a qualquer momento, mediante: (a) envio, pela Devedora que tenha interesse em realizar o Pagamento Antecipado Facultativo de qualquer das Cédulas, de comunicação à Emissora, com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do Pagamento Antecipado Facultativo de quaisquer das Cédulas para fins da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

consequente Amortização Antecipada Extraordinária dos CRI; e (b) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data da efetiva amortização antecipada; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização antecipada; (iii) de todas as despesas devidas pelas Devedoras; e (iv) do Prêmio sobre o saldo amortizado antecipadamente.

6.1.2. *Amortização Antecipada sem Pagamento de Prêmio:* Na ocorrência de qualquer evento de Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas, conforme descritos no item 6.1.3., abaixo, os CRI serão, consequentemente, antecipadamente amortizados mediante o pagamento: (a) da fração do Valor Nominal Unitário Atualizado ainda não amortizado nos termos deste Termo; acrescido (b) da Remuneração devida até a data da efetiva amortização, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso; (c) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas; e (d) de todas as despesas devidas pelas Devedoras; sendo certo que nessa situação não será devido o Prêmio.

6.1.3. *Regras para realização dos Pagamentos Antecipados Compulsórios das Cédulas:* As Cédulas deverão ser amortizadas antecipada e compulsoriamente, na ocorrência dos eventos descritos no item 6.1.3.1.(iii) e 6.1.3.2.(i) e (ii), abaixo, e de acordo com o procedimento operacional descrito nos subitens a seguir.

6.1.3.1. Em cada Data de Apuração, a Emissora verificará se o montante total de recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado é suficiente para arcar com a totalidade dos seguintes pagamentos do mês em referência:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

- (i) parcela de Juros Remuneratórios das Cédulas e parcela referente à Amortização Programada das Cédulas;
- (ii) eventual recomposição dos Fundos de Reserva; e
- (iii) o Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas, em virtude do não atendimento (a) da Razão Mínima de Garantia, até o seu restabelecimento; e/ou (b) do Índice Mínimo de Cobertura, até o seu restabelecimento.

6.1.3.1.1. Se os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos nas alíneas “i” a “iii” deste item 6.1.3.1., as Devedoras e/ou a Avalista deverá(ão) complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização da totalidade dos referidos pagamentos.

6.1.3.2. Caso, cumulativamente: (a) sobejem recursos, após a simulação dos pagamentos referidos no item 6.1.3.1., acima; (b) as Devedoras estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias previstas nos documentos da Operação; e (c) não tenha sido verificada a decretação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; os recursos referentes aos Direitos Creditórios Lotes poderão ser utilizados na realização dos seguintes Pagamentos Antecipados Compulsórios, os quais deverão respeitar a ordem de prioridade abaixo prevista:

- (i) caso os adquirentes tenham realizado o pagamento antecipado, total ou parcial, de quaisquer parcelas devidas no âmbito dos Instrumentos de Venda e Compra, sobre ditos valores antecipados, o percentual equivalente a 70% (setenta por cento) de tal antecipação será utilizado no Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas e o percentual remanescente, equivalente a 30% (trinta por cento) de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

tal antecipação será transferido às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração; e

(ii) caso ainda sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado e a Razão de Garantia seja inferior a 200% (duzentos por cento), o percentual equivalente a 10% (dez por cento) de tais recursos será utilizado no Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas, e o percentual remanescente de 90% (noventa por cento) será transferido às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração. No entanto, na hipótese de a Razão de Garantia ser igual ou superior a 200% (duzentos por cento), o percentual equivalente a 20% (vinte por cento) de tais recursos será utilizado no Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas e o percentual remanescente de 80% (oitenta por cento) será transferido às Devedoras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Apuração.

6.1.3.2.1. Qualquer Pagamento Antecipado Compulsório será realizado de forma proporcional a todas as Cédulas, assim como quaisquer devoluções previstas nas alíneas “i” e “ii” do item 6.1.3.2., acima, será realizada de forma proporcional à cada Devedora, não existindo qualquer prioridade ou preferência entre essas. As proporções ora mencionadas serão calculadas levando-se em consideração o percentual do saldo devedor que cada Cédula representa da somatória do saldo devedor total das Cédulas.

6.1.3.2.2. O Pagamento Antecipado Compulsório será realizado nas Datas de Pagamento das Cédulas, mediante o pagamento do saldo do Valor de Principal Atualizado da Cédula a ser amortizada, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios sobre o saldo do Valor de Principal Atualizado, calculados *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento das Cédulas, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento das Cédulas; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Compulsório. Tais valores serão utilizados na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a qual será realizada na Data de Pagamento dos CRI imediatamente subsequente (ou seja, 1 (um) Dia Útil subsequente à Data de Pagamento da Cédula).

6.1.3.3. **Índice de Cobertura:** as Devedoras deverão garantir que, durante todo o prazo de duração das Cédulas, seja mantido o Índice de Cobertura Mínimo equivalente a 115% (cento e quinze por cento) do valor necessário para os pagamentos de todas e quaisquer parcelas futuras de Amortização Programada das Cédulas e de Juros Remuneratórios das Cédulas, a ser calculado individualmente pela Securitizadora, em cada Data de Apuração, com base no fluxo futuro de Direitos Creditórios Lotes originados exclusivamente do pagamento dos Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, de acordo com a seguinte fórmula:

$$IC_i = \frac{FDC_i}{PMT_i}$$

Onde:

IC = ("Índice de Cobertura") do i-ésimo mês, o qual deve ser maior ou igual ao Índice de Cobertura Mínimo;

FDC = fluxo dos Direitos Creditórios Lotes do i-ésimo mês originado exclusivamente do pagamento dos Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, com vencimento em cada Data de Apuração futura;

PMT = parcela de Amortização Programada das Cédulas do i-ésimo mês e de Juros Remuneratórios das Cédulas com vencimento em cada Data de Pagamento; e

i = número do mês até a Data de Vencimento.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Caso o IC, em qualquer um dos meses, fique abaixo do Índice de Cobertura Mínimo, deverá ser recalculada a curva de amortização e/ou amortizado o saldo extraordinariamente de forma a garantir o Índice de Cobertura Mínimo.

Entende-se por:

(a) “Amortização Programada das Cédulas”: a(s) parcela(s) de Amortização Programada da Cédula 01, a(s) parcela(s) de amortização programada da Cédula 02, a(s) parcela(s) de amortização programada da Cédula 03 e a(s) parcela(s) de amortização programada da Cédula 04, quando referidas em conjunto;

(b) “Juros Remuneratórios das Cédulas”: a(s) parcela(s) de Juros Remuneratórios da Cédula 01, a parcela de Juros Remuneratórios da Cédula 02, a parcela de Juros Remuneratórios da Cédula 03 e a parcela de Juros Remuneratórios da Cédula 04, quando referidas em conjunto.

6.1.3.4. *Razão de Garantia*: As Devedoras deverão garantir que, durante todo o prazo de duração das Cédulas, seja mantida a Razão Mínima de Garantia equivalente a 130% (cento e trinta por cento). A Razão de Garantia será calculada considerando o valor presente de todos os Direitos Creditórios Lotes oriundos de Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, trazido a valor presente pela mesma Remuneração das Cédulas, em cada Data de Apuração, dividido pelo saldo devedor atualizado das Cédulas na mesma data, que será calculado da seguinte forma:

$$RG = \frac{VP}{SDA}$$

Onde:

RG = Razão de Garantia, a qual deve ser maior ou igual à Razão Mínima de Garantia;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

VP = o valor presente de todos os Direitos Creditórios Lotes que ainda não tenham sido quitados, oriundos de Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, trazido a valor presente pela mesma Remuneração das Cédulas, na Data de Apuração; e

6.2. Amortização Antecipada Facultativa: Não há eventos de amortização antecipada facultativa dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Extraordinário: Caso as Devedoras venham a realizar o Pagamento Antecipado Compulsório total ou o Pagamento Antecipado Facultativo total de todas as Cédulas, nos termos previstas nas Cédulas, os CRI também serão totalmente resgatados. Não há eventos que resultem no Resgate Antecipado parcial dos CRI.

6.3.1. Resgate Antecipado com Pagamento de Prêmio: O Pagamento Antecipado Facultativo total de todas as Cédulas poderá ser realizado a qualquer momento, sendo certo que em tal situação, os CRI também serão imediatamente resgatados, mediante: (a) envio, pela(s) Devedora(s), de comunicação à Emissora, com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do Pagamento Antecipado Facultativo total das Cédulas para fins de Resgate Antecipado Extraordinário dos CRI; e (b) pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado; (iii) de todas as despesas devidas pelas Devedoras; e (iv) do Prêmio sobre o saldo resgatado antecipadamente.

6.3.2. Resgate Antecipado sem Pagamento de Prêmio: Caso: (i) ocorra indisponibilidade da Taxa DI e de impossibilidade de a Devedora e os Titulares dos CRI entrarem em acordo com relação ao novo parâmetro de remuneração, nos termos do item 5.1.4.2., acima, e a Devedora vir a optar pela realização do resgate da totalidade das Cédulas; ou (ii) caso os

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

eventos de Pagamento Antecipado Compulsório das Cédulas venham a resultar no resgate da totalidade das Cédulas; tal fato resultará, consequentemente no resgate antecipado dos CRI.

6.3.2.1. O resgate antecipado previsto na alínea “i” do item 6.3.2. será realizado mediante: (a) envio de notificação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no qual as Devedoras manifestarão seu interesse em realizar unilateralmente o resgate antecipado das Cédulas, e consequentemente dos CRI; e (b) pagamento do saldo Valor Nominal Unitário Atualizado nos termos deste Termo, acrescido (i) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado; e (iii) de todas as despesas devidas pelas Devedoras.

6.3.3. A Emissora, por sua vez, realizará a Amortização Antecipada Extraordinária ou o Resgate Antecipado Extraordinário dos CRI em até 1(um) Dia Útil contado do recebimento, respectivamente, dos recursos referentes à amortização antecipada das CCB ou realização do resgate antecipado das CCB ora previstos.

6.4. Resgate Antecipado Facultativo: Não há eventos de resgate antecipado facultativo dos CRI.

6.5. Comunicação à B3: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento Cetip UTM, no prazo de até 25 (vinte e cinco) dias corridos de antecedência do evento de Amortização Antecipada Extraordinária ou Resgate Antecipado Extraordinário descritos nos itens 6.1 e 6.3, acima.

6.6. Anuência não exigida: Observado o disposto nos itens 6.1 e 6.3, acima, no caso de a

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Emissora realizar a Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário obrigatórios dos CRI, a Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Antecipada Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado Extraordinário, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.7. Cálculos: Na hipótese de Amortização Antecipada Extraordinária (parcial) dos CRI conforme o item 6.1 acima, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização das CCI utilizadas como lastro da Emissão.

6.8. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento.

6.9. Relatório de Auditoria Financeira: Foi conduzida, pela Reflex, auditoria financeira com o objetivo de validar, entre outros pontos, a formalização dos Instrumentos de Venda e Compra, ou seja, se tais instrumentos contratuais possuem: (i) todas as assinaturas com firmas reconhecidas; (ii) assinatura de testemunhas; (iii) todas as páginas dos respectivos contratos, entre outros pontos ("Relatório de Auditoria Financeira"). O Relatório de Auditoria Financeira identificou pendências em certos Instrumentos de Venda e Compra e, por tal motivo, as emitentes das Cédulas assumem a obrigação de sanar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão das Cédulas, as pendências discriminadas no Relatório de Auditoria Financeira, respeitando o seguinte procedimento:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

(i) a comprovação sobre a correta formalização dos Instrumentos de Venda e Compra dar-se-á mediante a apresentação de novo relatório de auditoria financeira, que será elaborado, até o término do referido prazo de 90 (noventa) dias, pela Reflex ou outra empresa de auditoria especializada aprovada pela Emissora. Caso o novo relatório aponte divergências, os Instrumentos de Venda e Compra que contenham pendências de formalização, não serão computados como Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis;

(ii) o prazo máximo de 90 (noventa) dias, referido no “item i” acima, poderá ser prorrogado, uma única vez, por igual período, caso as emitentes comprovem que tem agido diligentemente, mas que precisam de prazo adicional para sanarem a totalidade das divergências. Em tal situação, os Instrumentos de Venda e Compra com pendências de formalização serão computados como Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, até a entrega do novo relatório, referido na alínea “iii”, abaixo;

(iii) na hipótese de prorrogação do prazo, na forma do item “ii” acima, um novo relatório de auditoria financeira será elaborado, pela Reflex ou outra empresa de auditoria especializada, até o transcurso do prazo adicional de 90 (noventa) dias. Caso o novo relatório aponte pendências de formalização, os Instrumentos de Venda e Compra elencados em tal relatório não serão computados como Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis.

6.9.1. A título explicativo, até o decurso dos prazos para apresentação dos relatórios referidos no item 6.9., acima, a totalidade dos Instrumentos de Venda e Compra poderão ser elencados como Instrumentos de Venda e Compra Elegíveis, caso não possuam parcela em com atraso superior a 36 (trinta e seis) dias.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

CVM.

7.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto no item 7.4.1, abaixo.

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) critério de atualização monetária dos CRI;
- (d) valor pago aos Investidores no mês a título de (i) Juros Remuneratórios; (ii) Amortização Programada; e (iii) Amortização Extraordinária Compulsória;
- (e) data de vencimento final dos CRI;
- (f) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;
- (g) valor dos Direitos Creditórios Lotes que transitou na Conta do Patrimônio Separado;
- (h) o resultado da Razão de Garantia e da Razão de Garantia Mínima;
- (i) o resultado do Índice de Cobertura e do Índice de Cobertura Mínimo;
- (j) o valor dos Fundos de Reserva, enquadramento e manutenção; e
- (k) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por ela, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas por ela aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (e) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.3.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

7.5. Administração das CCI: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e de pagamento da amortização do principal, atualização monetária, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI.

7.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em vias originais, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, observadas as condições estabelecidas nas Cédulas; (ii) a apuração e informação às Devedoras e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelas

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Devedoras; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de Garantias; e

(d) conforme mencionado no item 2.3.2., acima, com relação aos Direitos Creditórios Lotes cedidos fiduciariamente, (i) a Devedora 01, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 01; (ii) a Devedora 02, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 02; (iii) a Devedora 03, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 03; e (iv) a Devedora 04, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios Lotes 04; sendo certo que quaisquer delas poderão ser substituídas por terceiros, caso deixem de agir de forma diligente na cobrança dos respectivos Direitos Creditórios Lotes, na forma prevista nos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária.

7.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, conforme aplicável, no prazo legalmente estabelecido: (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (ii) as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

7.7. Envio do Organograma Societário: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.8. Envio de Declaração: A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme o caso: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E MECANISMOS DE GARANTIA

8.1. Garantias dos Créditos: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias:

(i) o Aval, em cada uma das Cédulas;

(ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03 e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01 será constituída sob a condição suspensiva de liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da venda de lotes do Empreendimento 01, constituída em garantia de outra dívida da Devedora 01. A Devedora 01 se comprometeu a constituir a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01 em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária 01; e

(iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 02, a Alienação Fiduciária de Quotas 03 e a Alienação Fiduciária de Quotas 04. A Alienação Fiduciária de Quotas 01 será constituída sob a condição suspensiva de liberação da alienação fiduciária constituída sobre as quotas da Devedora 01, em garantia de outra dívida da Devedora 01. As sócias da Devedora 01 se comprometeram a

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

constituir a Alienação Fiduciária de Quotas 01 em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01.

8.1.1. Vale ressaltar que:

(i) o (a) Aval 01 garante exclusivamente as Obrigações Garantidas da Cédula 01; (b) Aval 02 garante exclusivamente as Obrigações Garantidas da Cédula 02; (c) Aval 03 garante exclusivamente as Obrigações Garantidas da Cédula 03; e (iv) Aval 04 garante exclusivamente as Obrigações Garantidas da Cédula 04; e

(ii) cada Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios garante a totalidade das Obrigações Garantidas (ou seja, as Obrigações Garantidas 01, as Obrigações Garantidas 02, as Obrigações Garantidas 03 e as Obrigações Garantidas 04); e

(ii) cada Alienação Fiduciária de Quotas garante a totalidade das Obrigações Garantidas (ou seja, as Obrigações Garantidas 01, as Obrigações Garantidas 02, as Obrigações Garantidas 03 e as Obrigações Garantidas 04).

8.2. Ordem de Execução das Garantias: As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Emissora (através da Assembleia de Titulares dos CRI) a escolha da ordem em que serão excutidas, nos termos previstos neste Termo, nas Cédulas e nos Contratos de Garantias.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, lastro para a emissão dos CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização.

9.2. Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado: A taxa de administração devida à Emissora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.

9.2.1. A remuneração devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado será custeada pelas Devedoras e será deduzida do Patrimônio Separado, através dos Fundos de Reserva. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Emissora, os detentores dos CRI arcarão com tais pagamentos.

9.2.2. A remuneração da Emissora por conta da administração do Patrimônio Separado continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI visando a quitação das Obrigações Garantidas, recursos estes que serão devidos proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

9.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

- (a) pagamento das Despesas da Operação e recomposição dos Fundos de Reserva;
- (b) encargos moratórios eventualmente devidos;
- (c) pagamento da Remuneração dos CRI, de forma proporcional em relação ao Saldo Devedor dos CRI, e sem qualquer tipo de subordinação;
- (d) o Pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabela vigente.

9.3.1. Após o vencimento dos CRI e após a verificação do cumprimento integral da Ordem de Prioridade de Pagamentos, se sobejarem recursos na Conta do Patrimônio Separado, estes recursos serão devolvidos, de forma proporcional, pela Emissora às Devedoras, em até 02 (dois) Dias Úteis.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, no Patrimônio Separado, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

9.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

9.6. Manutenção 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 Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.7. Hipótese de Responsabilização 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, devidamente comprovada.

9.8. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão de interesses dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (c) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

- (d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583, conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (h) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, 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;
- (i) não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora e/ou a Avalista ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (j) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro dos atos societários de outorga de Garantias prestados pelos garantidores nas Juntas Comerciais competentes, das Aliações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Direitos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Creditórios junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, na data de assinatura deste Termo de Securitização e (i) com base no valor patrimonial das Quotas descrito nas cláusulas 1.1.3 dos referidos contratos de garantia, são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, (ii) com base na Razão de Garantia objeto de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, entretanto, não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias Reais seus valores sejam suficientes para adimplemento das Obrigações Garantidas, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(k) que verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizados no Anexo VII deste Termo de Securitização.

10.2. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (b) 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;
- (c) 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 Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Emissora, as Devedoras e/ou a Avalista a reforçar as Garantias atreladas aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

- (m) 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 localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora, das Devedoras e/ou da Avalista;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (s) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

(t) verificar, a destinação dos recursos das Cédulas, até a Data de Vencimento, mediante o recebimento do Relatório Trimestral (conforme definido nas Cédulas), nos termos da legislação aplicável e das Cédulas. O cronograma de aplicação dos recursos de cada Cédula encontra-se anexo ao presente na forma do Anexo VIII. Caso tal cronograma seja alterado nas Cédulas, o Agente Fiduciária acompanhará a realização do aditamento ao presente Termo para contemplar o novo cronograma. A minuta de aditamento ao presente Termo encontra-se anexa na forma do Anexo IX.

10.3. Remuneração do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário será que será paga pela Securitizadora por meio dos recursos dos Fundos de Reserva, será a seguinte: (i) R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) em parcela única, pela função de implantação, que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data de subscrição e integralização do CRI, (ii) R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por ano, pelas funções de Agente Fiduciário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, e (iii) R\$ 1.000,00 (mil reais) pela verificação da destinação dos recursos de que trata o item 8 do quadro resumo das CCBs, devida a cada trimestre a contar da primeira verificação até a utilização total dos recursos oriundos das CCBs, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços.

10.3.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.3.2. A remuneração definida no item 10.3. e no item 10.3.1, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.3.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a implementação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, com publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), viagens e estadias, transportes, contratação de especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas na Operação e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo, que serão de responsabilidade diretamente da Devedora, desde que devidamente comprovadas, ou em caso de não pagamento em até 10 (dez) dias, pela Securitizadora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

10.3.3.1. A remuneração igualmente não inclui as despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI descritas que correrão por conta das Devedoras, ou por meio dos recursos dos Fundos de Reserva integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 11, inciso “xiii” e artigo 13 da Instrução CVM 583, incluindo, mas não se limitando, as notificações, extração de certidões, alimentação de seus agentes em caso de deslocamento ou assembleia virtual após o expediente, fiscalização, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede das Devedoras, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso e se houver.

10.3.3.2. As despesas acima deverão ser previamente aprovadas por escrito pela Emissora.

10.3.4. Caso ocorra atraso no pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas no item 10.3., acima, tais despesas estarão sujeitas à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

10.3.5. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGPM, ou, na sua falta, pelo mesmo substituto nos termos deste Termo de Securitização, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguinte.

10.3.6. O valor das parcelas da remuneração do Agente Fiduciário, conforme previsto acima, serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF); e (v) CSLL, bem como quaisquer outros impostos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.3.7. A remuneração referida no item 10.3. e 10.3.1, acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.3.8. A remuneração referida no item 10.3 e 10.3.1 acima será paga pela Emissora mediante depósito na conta corrente do Agente Fiduciário a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a documentação relativa ao exercício de suas funções.

10.4.2. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 583.

10.4.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

10.4.3.1. Se a convocação da assembleia mencionada no item 10.4.3, acima, não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo acima referido, caberá a Emissora efetuar sua imediata convocação.

10.5. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas neste Termo, desde que tenha sido previamente notificado e não tenha sanado o descumprimento no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da notificação.

10.6. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Investidores nos termos do item 12.10, abaixo.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da presente Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

10.10. Validade da Documentação Recebida: 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação e Eventos de Assunção da Administração do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido no item 11.2.1, abaixo, deliberar sobre tal liquidação:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados do descumprimento; ou

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da notificação acerca do descumprimento a ser encaminhada pelo Agente Fiduciário.

11.2. Convocação de Assembleia Geral: Ocorridas as hipóteses listadas no item 11.1, acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado.

11.2.1. Observado o procedimento previsto na Cláusula Décima Segunda, abaixo, a assembleia geral mencionada no item 11.2, acima, deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

circulação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Deliberação pela Assembleia Geral: Na hipótese descrita no item 11.2, acima, a Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última.

11.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item 11.1 deverá ser prontamente comunicada: (i) ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a ocorrência do evento; ou (ii) à Emissora, pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a ocorrência do evento, conforme aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, metade do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

12.5. Presidente: Uma vez verificado o quórum de instalação, os participantes da Assembleia Geral, definirão de comum acordo, a quem caberá a presidência da Assembleia.

12.6. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

12.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

12.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.11. Deliberações: Exceto se diversamente estabelecido neste Termo, as deliberações em

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Assembleia Geral serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em assembleia.

12.11.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal, atualização monetária ou juros dos CRI; (ii) à redução da atualização monetária ou da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à liquidação do Patrimônio Separado, à transferência de sua administração para outra companhia securitizadora ou ainda à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) à alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral; (vi) às alterações dos Eventos de Vencimento Antecipado das Cédulas; (vii) alterações, liberações ou quaisquer alterações que reduzam as Garantias; (viii) à não decretação de um Evento de Vencimento Antecipado das Cédulas (abaixo transcritos); ou (ix) à não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

12.12. Eventos de Vencimento Antecipado: Especificamente com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários previstos nas Cédulas, a Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, poderá decretar o vencimento antecipado na ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo:

(i) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Avalista, desde que tal alteração ou reorganização acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Avalista, exceto nas hipóteses previstas no item 12.12.1, abaixo;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

- (ii) caso seja apurado qualquer descumprimento, falsidade ou omissão relevante, imputável a quaisquer das Devedoras e/ou à Avalista em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Operação;
- (iii) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito de quaisquer das Cédulas não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida;
- (iv) se as garantias que vierem a ser constituídas sobre as Cédulas não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito quaisquer das Cédulas;
- (v) caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado, não paga (ou em relação à qual não tenha sido fornecida garantia ao juízo) no prazo determinado na sentença condenatória, contra quaisquer das Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e/ou contra a Avalista, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (vi) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram): (i) cancelado(s) ou suspenso(s); (ii) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; ou (iii) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente, contra quaisquer das Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e/ou contra a Avalista, , em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (vii) descumprimento das obrigações de Pagamento Antecipado Compulsório quaisquer das Cédulas;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

(viii) caso quaisquer das Devedoras, a Avalista ou sociedade controlada pela Avalista, conforme aplicável, (a) deixe de atuar de forma diligente com a cobrança e administração dos respectivas Direitos Creditórios Lotes; e (b) de qualquer forma dificulte a transferência de tais serviços para terceiro especializado, a ser escolhido a critério exclusivo da Emissora, ou, na hipótese de substituição por terceiro, não arque com os custos deste terceiro contratado para gerir a carteira de Direitos Creditórios Lotes;

(ix) caso: (i) tenha sido identificada a ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado ou caso quaisquer das Devedoras e/ou a Avalista esteja inadimplente com quaisquer das obrigações não pecuniárias previstas nas Cédulas, no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Operação; e (ii) quaisquer das Devedoras realize distribuição de dividendos ou quaisquer outras distribuições, o que inclui, mas não se limita a, reduções de capital, adiantamentos para futuro aumento de capital e quaisquer outras formas de distribuição de cunho patrimonial similares;

(x) contratação de dívidas por quaisquer das Devedoras, incluindo mútuos entre empresas do mesmo grupo econômico ou concessão de mútuos por quaisquer das Devedoras; e

(xi) descumprimento, por quaisquer das Devedoras ou pela Avalista, de obrigações não pecuniárias, que não tenham sido sanadas no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação acerca do descumprimento.

12.12.1. As Devedoras estão autorizadas desde já e não configura um Evento de Vencimento Antecipado, a alteração de controle da Avalista (i) para sociedade controlada, coligada ou investida pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("VBI"); (ii) para qualquer fundo de investimento gerido pela VBI ou no qual a VBI atue como consultora imobiliária ou consultora de investimentos; e (iii) na hipótese de a alteração de controle resultar de reestruturações societárias e/ou compra e venda de ações entre os acionistas da Avalista no momento de tal alterações de controle.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

12.12.2 Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Cédulas, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Cédulas e exigir o pagamento do que for devido.

12.12.3. Os Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo, são eventos que acionam o vencimento antecipado automático das Cédulas e que independem, portanto, de deliberação por parte dos Titulares dos CRI:

(i) (a) decretação de falência de quaisquer das Devedoras e/ou da Avalista; (b) pedido de autofalência formulado por quaisquer das Devedoras e/ou pela Avalista; (c) pedido de falência de quaisquer das Devedoras e/ou da Avalista, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; e/ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial de quaisquer das Devedoras e/ou da Avalista independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

(ii) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras, de quaisquer das Devedoras, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e/ou da Avalista, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e/ou vencimento antecipado de quaisquer das Cédulas;

(iii) não utilização dos recursos captados com quaisquer das Cédulas de acordo com a Destinação dos Recursos (conforme definição constante em cada uma das Cédulas); e

(iv) caso os Direitos Creditórios Lotes deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente por quaisquer das Devedoras ou pela Avalista, conforme aplicável.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

12.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral, observado o disposto no item 12.13 abaixo.

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas Net, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria assembleia determinando a publicação de sua ata.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado (“Despesas da Operação”):

- (i) despesas decorrentes da adoção e manutenção de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Emissora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo do prazo das Obrigações Garantidas. Todos os custos e as despesas decorrentes dos procedimentos listados acima deverão ser previamente aprovados pela Devedora;
- (ii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

- (iii) remuneração e todas as verbas devidas à instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (iv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos.
- (v) despesas com a publicação de atos societários da Emissora em relação ao Patrimônio Separado e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (vi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor, e quaisquer prestadores de serviços contratados no âmbito da operação, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (vii) em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

(viii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(ix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado, ou à Emissora desde que tais tributos sejam diretamente relacionados ao CRI, e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M;

(ix) Remuneração da Instituição Custodiante: (i) R\$ 3.000,00 (três mil reais) em parcela única, pelas funções de implantação e registro das 4 (quatro) CCI, que deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data de subscrição e integralização do CRI e, (ii) R\$ 8.000,00 (oito mil reais) por ano, pelas funções de Custodiante, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos às CCI decorrente da prestação dos serviços; e

(xi) a remuneração do Agente Fiduciário prevista nos itens 10.3. e 10.3.1. deste Termo.

13.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima e as

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Devedoras descumpram suas obrigações do pagamento das Despesas da Operação elencadas na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão e neste Termo, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas;
e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Abrangência de Informações: Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

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

Em princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis:

- (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).

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995). Em 12/4/2018, foi declarada inconstitucional, pelo Supremo Tribunal Federal, o artigo 12, § 1º, da Lei nº 9.532/1997, que previa que os rendimentos e ganhos e capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e variável não estavam abrangidos pela imunidade prevista no *caput* do mesmo artigo.

No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

A 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.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do § 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/1998, pela Lei nº 11.941/2009.

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

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

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora, ou caso a Devedora não arque com tais despesas, com recursos do Patrimônio Separado.

15.1.1. A publicação mencionada no item 15.1., acima, relacionada aos fatos e atos relevantes, estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: FATORES DE RISCO

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Riscos da Operação

Não existe jurisprudência assentada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

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 em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores 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 de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações desta Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583 e do artigo 13 da Lei nº 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora 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-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras das Devedoras e da Avalista

As Devedoras são sociedades limitadas e não auditam seus balancetes por auditor independente, sendo tais balancetes apenas elaborados por sua administração e aprovados em sede de assembleia geral. Desta forma, não é possível afirmar se os balancetes das Devedoras refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nas Cédulas, com as demais Obrigações Garantidas e, consequentemente, com as obrigações relacionadas aos CRI.

A Avalista, por sua vez, é uma companhia fechada e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Avalista refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nas Cédulas, com as demais Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, com as obrigações relacionadas aos CRI.

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 públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de crédito das Devedoras e da Avalista e a inadimplência dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios ou do Contrato de Cessão pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras e/ou pela Avalista, dos Créditos Imobiliários, assim como pela capacidade de pagamento dos Adquirentes, dos Direitos Creditórios.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Devedoras e/ou pela Avalista, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial das Devedoras e da Avalista, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas.

Importante ressaltar que não há garantia de que os Instrumentos de Venda e Compra serão pagos pontualmente pelos Adquirentes, que não ocorrerão distratos em volumes expressivos e outros eventos que podem ensejar na inadimplência por parte dos Adquirentes, ou ainda, no distrato de tais instrumentos. Ainda, há o risco de falecimento ou invalidez permanente dos Adquirentes, o que pode resultar na inadimplência do Instrumento de Venda e Compra em questão, na hipótese de o seguro de Morte e Invalidez Permanente (MIP) não ter sido contratado (o que normalmente não é, por conta dos custos envolvidos).

Mesmo que após a condução da Auditoria Jurídica (abaixo definida) e análise dos balancetes e demonstrações financeiras das Devedoras e da Avalista, a Emissora e o Coordenador Líder conclua que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios das Devedoras e/ou da Avalista, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou da Avalista, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo. Ainda, vale ressaltar que o pagamento do Valor da Cessão poderá ocorrer antes do registro do Contrato de Cessão de Créditos na sede de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

todas as partes signatárias, uma vez que a Condição Precedente para realização de tal pagamento consiste no protocolo do Contrato de Cessão.

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

O pagamento do Valor da Cessão depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar

O pagamento integral do Valor da Cessão pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido no Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão e, portanto, o aperfeiçoamento da cessão dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

A ocorrência de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI, ou o resgate antecipado dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Risco da existência de credores privilegiados

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos Relacionados à Emissora

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos do agronegócio ou imobiliários por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis do agronegócio e dos certificados de recebíveis imobiliários.

Emissora dependente de registro de companhia aberta

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado e, portanto, aos Titulares dos CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade dependem em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais e, consequentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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 efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista 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; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

(vi) política fiscal; e (vii) 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 que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia americana 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.

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

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

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 secundário. 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.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem trazer efeitos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e/ou a Avalista, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e/ou da Avalista.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em Outros Países

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora e/ou a Avalista.

Riscos Específicos da Operação

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

No âmbito da Operação, está sendo realizada (i) auditoria jurídica restrita nos Empreendimentos; e (ii) auditoria jurídica com escopo reduzido nas Devedoras (que são as sociedades responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos) e na Avalista ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca dos Empreendimentos e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

A conclusão satisfatória da Auditoria Jurídica, a critério da Emissora e do Coordenador Líder, consiste em uma das Condições Precedentes para a integralização dos CRI, no entanto, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras e/ou pela Avalista, ou a devida constituição das Garantias Reais.

Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, ou caso as Devedoras e a Avalista não consigam arcar com o pagamento dos passivos mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias Reais poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos investidores quando da aquisição dos CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

Riscos relacionados à não constituição das Garantias Reais

Estão sendo constituídas as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e as Alienações Fiduciárias de Quotas, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas. No entanto, a liquidação financeira da Operação será realizada mediante o protocolo dos respectivos Contratos de Cessão Fiduciária e dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das partes signatárias, de forma que o efetivo registro dos respectivos instrumentos será realizado *a posteriori*.

Ainda, por ocasião de dívida captada pela Devedora 01, a totalidade das suas quotas e dos direitos creditórios referentes ao Empreendimento 01 encontram-se onerados, em garantia de tal dívida. Por tal motivo, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01 e a Alienação Fiduciária de Quotas 01 estão sendo constituídas sob a condição suspensiva de quitação da referida dívida, com a consequente liberação das respectivas garantias.

Neste sentido, importante ressaltar que a Devedora 01 se comprometeu a quitar tal dívida e, consequentemente, constituir a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01 e a Alienação Fiduciária de Quotas 01 anteriormente à primeira Data de Verificação.

Por todos os motivos ora mencionados, não é possível afirmar que as Garantias Reais estarão devidamente constituídas nos prazos adequados e/ou previstos nos respectivos contratos que constituem as Garantias Reais, podendo resultar: (i) no vencimento antecipado da Operação, caso os prazos para constituição não sejam respeitados; ou, ainda (ii) caso seja acionado um Evento de Vencimento Antecipado antes da constituição de uma ou mais Garantias Reais, há riscos referentes à execução de tais garantias; fatos, esses, que poderão resultar em perdas aos investidores.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Riscos relativos à execução das Alienações Fiduciárias de Quotas e das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios

Conforme previsto neste Termo, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, as Devedoras irão constituir as Alienações Fiduciárias de Quotas em favor da Emissora. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá vir a excutir tais garantias.

No entanto, assim como nas demais Garantias, não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução das Alienações Fiduciárias de Quotas de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integral ou parcialmente os CRI, considerando-se variações de preço no mercado imobiliário no tempo, depreciação, obsolescência e adequação dos Empreendimentos, que consistem nos únicos ativos das Devedoras, para atividades diferentes daquelas que possui atualmente, além de dificuldades na sua execução.

Ainda, com relação à Alienação Fiduciária de Quotas 01 e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, importante ressaltar, conforme mencionado no risco (*“Riscos relacionados à não constituição das Garantias Reais”*), que tais garantias estão sendo constituídas sob condição suspensiva de liberação das quotas da Devedora e dos direitos creditórios sobre o Empreendimento 01, que atualmente se encontram, respectivamente, alienadas fiduciariamente e cedidos fiduciariamente em garantia a outra dívida por esta captada, de forma que, a constituição de tais garantias depende da quitação da referida dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. **Informações:** Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

18.2. **Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Indivisibilidade: A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

18.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.

18.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.7. Alteração dos Documentos da Operação: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 ou dos demais (auto)reguladores, inclusive quando decorrente de exigências cartorárias devidamente

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tais alterações a quaisquer dos Documentos da Operação já estiverem expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: As correspondências entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser feitas por escrito, e serão remetidas aos endereços abaixo especificados. Todas as notificações, requerimentos, solicitações e outras comunicações devem ser feitas por (a) correio com aviso de recebimento; (b) carta protocolada, as quais serão consideradas recebidas na data identificada no aviso de recebimento e protocolo; ou, ainda (c) correio eletrônico (e-mail):

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo - SP

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

Telefone: (11) 3074-4900

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 parte, CEP 04.534-004

São Paulo – SP

At.: Antonio Amaro

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br; cci@oliveiratrust.com.br

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

19.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com Aviso de Recebimento, nos endereços mencionados neste Termo. A Emissora e o Agente Fiduciário deverão comunicar ao outro a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

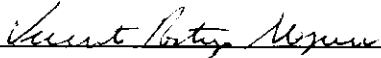
Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora


Nome: _____
Cargo: **MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO**
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07

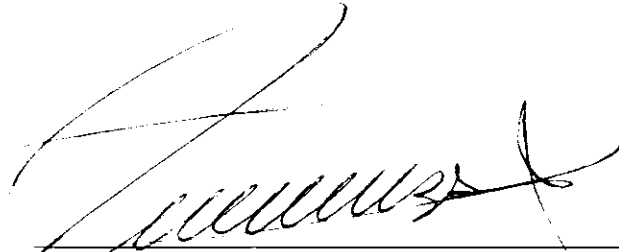

Nome: _____
Cargo: **Vicente Postiga Nogueira**
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

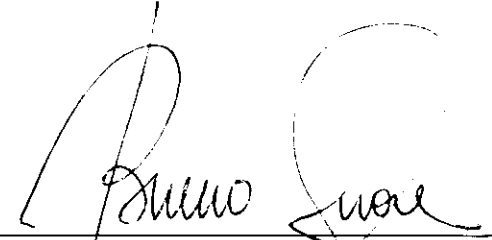
Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário.

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018 entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

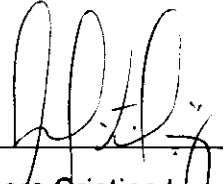
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

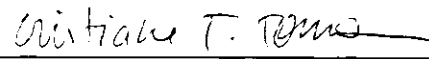
Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: _____
Sonia Regina Menezes
Procuradora


Nome: _____
Cargo: _____
Bruna Souza Noel
Procuradora

Testemunhas:


Nome: _____
Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28
CPF/MF: _____


Nome: _____
Cristiane Tome
RG: 385.495.188-40
CPF: 35.562.189-7
CPF/MF: _____

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Nº de Ordem	Datas de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
1	21/02/2019	0,9452%	Sim
2	21/03/2019	0,9615%	Sim
3	21/04/2019	0,9782%	Sim
4	21/05/2019	0,9824%	Sim
5	21/06/2019	0,9632%	Sim
6	21/07/2019	0,9799%	Sim
7	21/08/2019	0,9971%	Sim
8	21/09/2019	1,0148%	Sim
9	21/10/2019	1,0330%	Sim
10	21/11/2019	1,0389%	Sim
11	21/12/2019	1,0578%	Sim
12	21/01/2020	1,0772%	Sim
13	21/02/2020	1,0251%	Sim
14	21/03/2020	1,0435%	Sim
15	21/04/2020	1,0625%	Sim
16	21/05/2020	1,0639%	Sim
17	21/06/2020	1,0782%	Sim
18	21/07/2020	1,0808%	Sim
19	21/08/2020	1,1009%	Sim
20	21/09/2020	1,1216%	Sim
21	21/10/2020	1,1429%	Sim
22	21/11/2020	1,1545%	Sim
23	21/12/2020	1,1521%	Sim
24	21/01/2021	1,1744%	Sim
25	21/02/2021	1,1490%	Sim
26	21/03/2021	1,1712%	Sim
27	21/04/2021	1,1926%	Sim
28	21/05/2021	1,1985%	Sim
29	21/06/2021	1,2185%	Sim
30	21/07/2021	1,2045%	Sim
31	21/08/2021	1,2013%	Sim
32	21/09/2021	1,2251%	Sim
33	21/10/2021	1,2412%	Sim
34	21/11/2021	1,2548%	Sim
35	21/12/2021	1,2591%	Sim
36	21/01/2022	1,2848%	Sim
37	21/02/2022	1,3088%	Sim
38	21/03/2022	1,3363%	Sim
39	21/04/2022	1,3336%	Sim

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

40	21/05/2022	1,3472%	Sim
41	21/06/2022	1,3620%	Sim
42	21/07/2022	1,3621%	Sim
43	21/08/2022	1,3914%	Sim
44	21/09/2022	1,4217%	Sim
45	21/10/2022	1,4486%	Sim
46	21/11/2022	1,4664%	Sim
47	21/12/2022	1,4750%	Sim
48	21/01/2023	1,5084%	Sim
49	21/02/2023	1,4860%	Sim
50	21/03/2023	1,5122%	Sim
51	21/04/2023	1,5421%	Sim
52	21/05/2023	1,5537%	Sim
53	21/06/2023	1,5902%	Sim
54	21/07/2023	1,6000%	Sim
55	21/08/2023	1,6384%	Sim
56	21/09/2023	1,6783%	Sim
57	21/10/2023	1,7026%	Sim
58	21/11/2023	1,7405%	Sim
59	21/12/2023	1,7537%	Sim
60	21/01/2024	1,7985%	Sim
61	21/02/2024	1,8343%	Sim
62	21/03/2024	1,8763%	Sim
63	21/04/2024	1,9175%	Sim
64	21/05/2024	1,9586%	Sim
65	21/06/2024	2,0115%	Sim
66	21/07/2024	2,0194%	Sim
67	21/08/2024	2,0767%	Sim
68	21/09/2024	2,1368%	Sim
69	21/10/2024	2,1921%	Sim
70	21/11/2024	2,2417%	Sim
71	21/12/2024	2,2943%	Sim
72	21/01/2025	2,3660%	Sim
73	21/02/2025	2,3915%	Sim
74	21/03/2025	2,4603%	Sim
75	21/04/2025	2,5412%	Sim
76	21/05/2025	2,6085%	Sim
77	21/06/2025	2,6987%	Sim
78	21/07/2025	2,6958%	Sim
79	21/08/2025	2,6704%	Sim
80	21/09/2025	2,7611%	Sim

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

81	21/10/2025	2,7665%	Sim
82	21/11/2025	2,8436%	Sim
83	21/12/2025	2,9004%	Sim
84	21/01/2026	3,0097%	Sim
85	21/02/2026	3,0448%	Sim
86	21/03/2026	3,1468%	Sim
87	21/04/2026	3,2586%	Sim
88	21/05/2026	3,2999%	Sim
89	21/06/2026	3,4146%	Sim
90	21/07/2026	3,4834%	Sim
91	21/08/2026	3,6365%	Sim
92	21/09/2026	3,8024%	Sim
93	21/10/2026	3,8954%	Sim
94	21/11/2026	4,0325%	Sim
95	21/12/2026	4,1442%	Sim
96	21/01/2027	4,3561%	Sim
97	21/02/2027	4,5115%	Sim
98	21/03/2027	4,6834%	Sim
99	21/04/2027	4,9504%	Sim
100	21/05/2027	5,1966%	Sim
101	21/06/2027	5,4439%	Sim
102	21/07/2027	5,5480%	Sim
103	21/08/2027	5,8535%	Sim
104	21/09/2027	6,1971%	Sim
105	21/10/2027	6,4258%	Sim
106	21/11/2027	6,8162%	Sim
107	21/12/2027	7,2726%	Sim
108	21/01/2028	7,9025%	Sim
109	21/02/2028	8,5535%	Sim
110	21/03/2028	9,3334%	Sim
111	21/04/2028	10,3724%	Sim
112	21/05/2028	11,5878%	Sim
113	21/06/2028	13,2061%	Sim
114	21/07/2028	14,6255%	Sim
115	21/08/2028	16,8739%	Sim
116	21/09/2028	20,2901%	Sim
117	21/10/2028	24,9494%	Sim
118	21/11/2028	33,2704%	Sim
119	21/12/2028	49,8109%	Sim
120	21/01/2029	100,0000%	Sim

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de custodiante do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Fidejussória, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida (i) a Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 001, em série única, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários 01, no valor nominal total de R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais) (“CCI 01”); (ii) a Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 002, em série única, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários 02, no valor nominal total de R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais) (“CCI 02”); (iii) a Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 003, em série única, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários 03, no valor nominal total de R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) (“CCI 03”); e (iv) a Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 004, em série única, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários 04, no valor nominal total de R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais) (“CCI 04”), que quando referida em conjunto com a CCI 01, a CCI 02 e a CCI 03, “CCI”), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que lhe foram entregues para custódia 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.”*, celebrado em 14 de dezembro de 2018, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Ainda, declara que as Escrituras de Emissão de CCI, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931, e que o Termo de Securitização está registrado nesta Instituição Custodiante, na forma do parágrafo único do Artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

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

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

BANCO MODAL S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

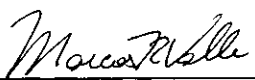
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

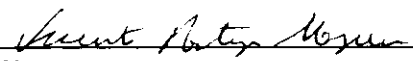
São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG: 44.858.325-2
Carga: CPF: 308.200.418-07



Nome: Vicente Postiga Nogueira
Carga: RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da emissão objeto de oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 124ª
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58
Quantidade: 60.000 (sessenta mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de dezembro de 2018.

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

Nome:

Cargo:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VII

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 12/10/2025	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74	Quantidade de ativos: 69
Data de Vencimento: 20/01/2021	
Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pagamento do CRI realizado fora do ambiente da B3 em 22/02/2018, conforme comprovantes enviados pela Securitizadora. Atualmente, o investidor está em tratativas para realização de assembleia para deliberar sobre a proposta da Devedora com relação à nova curva.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.218.554,31	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 13/10/2026	
Taxa de Juros: 10,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente: Rating atualizado	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto das matrículas nº 64.662, 64.665, 64.668 e 64.658 do 2º Registro de Imóveis de Maringá; (iii) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos do Contrato de Cessão, em relação ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Fiança prestada por Jefferson Nogaroli, Jeane Nogaroli Guioti, Francisco José Nogaroli Neto, Deolinda Brioli Nogaroli e P8 Participações Societárias Ltda, nos termos do Contrato de Cessão; (v) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos do Contrato de Cessão, em relação a eventual descasamento dos créditos imobiliários e os pagamentos dos CRI (?Coobrigação Amortização dos CRI?); (vi) Fluxo de recebíveis excedente, correspondente a 20% dos créditos imobiliários (?Excedente? ou ?Overcollateral?).	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93	Quantidade de ativos: 28
Data de Vencimento: 20/07/2022	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: Descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização referente ao mês de setembro/17, no valor de R\$ 133.318,53; Não recebimento pelo patrimônio separado dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; Não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; Não recomposição do Valor Mínimo da Garantia, conforme deliberado na AGT realizada em 18/04/2017. ConorNos termos da notificação de 09/02/17o valor necessário para a recomposição é de R\$ 4.338.681,28. Verificação do cumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente ao mês de fevereiro de 2018	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (ii) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda; e (iii) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 58	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.501.740,13	Quantidade de ativos: 48
Data de Vencimento: 14/08/2025	
Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 59	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.625.435,03	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 14/08/2025	
Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda, Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 12/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Restam pendentes: - 2º ao Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários; - Apólice de Seguro renovada Partage I e II.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Série: 66	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 15/07/2024	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Falta de comprovação do cálculo da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de março de 2017.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 69	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 17/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 43 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 45 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 70 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 75 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 81 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários representados por CCI; (ii) Alienações fiduciárias de Imóveis em garantia constituídas sobre os Imóveis, nos termos de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança prestada pela Helbor Empreendimentos S.A., nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Série: 79	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 10/03/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A. , e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 85	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências consolidadas: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão.; - Declaração de Cumprimento das Obrigações referente ao 2º semestre de 2017; - Comprovação de Destinação de Recursos; e - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, correspondentes ao exercício de 2017.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Ativo: CRI	
Série: 92	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.595.000,00	Quantidade de ativos: 3595
Data de Vencimento: 25/08/2021	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Berrini; - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Faria Lima; - Cópia das matrículas comprovando os atos dos itens 2 a 4 acima; - Verificações do Fundo de Reserva correspondentes aos meses de outubro de 2017 a fevereiro de 2018; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário Instituído sob os Créditos decorrentes da CCB nº FP FIIV 02/2017, representados por CCI; (ii) Alienação Fiduciária constituídas sobre os imóveis objeto das matrículas 168.177, 168.197, 168.176, 168.189, 168.190, 168.202 do 16º Registro de Imóveis de SP; das Matrículas 147.107 e 147.116 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos; e Matrículas 101.180 do 8º registro de Imóveis de SP e 96.400 do 5º Registro de Imóveis de SP; (iii) Fiança consubstanciada pelas pessoas físicas Srs. Fabio Freitas Romano, Guilherme Augusto Soares Benevides e Gilberto Bernardo Benevides.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do Fundo de Reserva de janeiro de 2018 até março de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrangulo no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii)	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Contrato de Cessão registrado no RTD/Santos; - Alienação Fiduciária registrada nos Registros de Imóveis competentes, assim como as matrículas atualizadas contendo a Alienação Fiduciária; - Registro da CCI: FP FIIVO4/2017; - Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva referente ao mês de março.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da TRIUNFO BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e a LISBOA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., em conjunto, registrados sob as matrículas identificadas no Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido no Termo de Securitização) divulgada pela B3; e (b) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 8,95% do IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 8,95% do IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 129	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00	Quantidade de ativos: 740000
Data de Vencimento: 29/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do IGP-DI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VIII
CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

I. CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CCB 01

#	DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2019	2020	2021	2022	TOTAL	% Total	Varzea
1	Alta Vista PQ - MT	111.681	1ª Circunscrição MT	3.000.000,00	7.706.000,00	3.010.000,00		13.716.000,00	23%	4.213.934,44
2	Villagio Azzure - SP	70.223	1ª Circunscrição SP	5.847.000,00	8.806.000,00	5.191.000,00	3.771.000,00	23.615.000,00	39%	7.255.180,94
3	GYN04 - GO	118.835	2ª Circunscrição GO	590.000,00	6.864.000,00	8.042.000,00	8.000.000,00	23.496.000,00	39%	7.218.620,85
Total				9.437.000,00	23.376.000,00	16.243.000,00	11.771.000,00	60.827.000,00	100%	18.687.736,24

II. CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CCB 02

#	DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2019	2020	2021	2022	TOTAL	% Total	Tangerá
1	Alta Vista PQ - MT	111.681	1ª Circunscrição MT	3.000.000,00	7.706.000,00	3.010.000,00		13.716.000,00	23%	5.943.364,27
2	Villagio Azzure - SP	70.223	1ª Circunscrição SP	5.847.000,00	8.806.000,00	5.191.000,00	3.771.000,00	23.615.000,00	39%	10.232.760,80
3	GYN04 - GO	118.835	2ª Circunscrição GO	590.000,00	6.864.000,00	8.042.000,00	8.000.000,00	23.496.000,00	39%	10.181.196,18
Total				9.437.000,00	23.376.000,00	16.243.000,00	11.771.000,00	60.827.000,00	100%	26.357.321,25

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

III. CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CCB 03

#	DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2019	2020	2021	2022	TOTAL	% Total	Cotabé
1	Alta Vista PQ - MT	111.681	1ª Circunscrição MT	3.000.000,00	7.706.000,00	3.010.000,00		13.716.000,00	23%	2.523.765,21
2	Villagio Azzure - SP	70.223	1ª Circunscrição SP	5.847.000,00	8.806.000,00	5.191.000,00	3.771.000,00	23.615.000,00	39%	4.345.196,52
3	GYN04 - GO	118.835	2ª Circunscrição GO	590.000,00	6.864.000,00	8.042.000,00	8.000.000,00	23.496.000,00	39%	4.323.300,34
Total				9.437.000,00	23.376.000,00	16.243.000,00	11.771.000,00	60.827.000,00	100%	11.192.262,07

IV. CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS – CCB 04

#	DENOMINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	MATRÍCULA	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2019	2020	2021	2022	TOTAL	% Total	S. Math.
1	Alta Vista PQ - MT	111.681	1ª Circunscrição MT	3.000.000,00	7.706.000,00	3.010.000,00		13.716.000,00	23%	1.034.936,08
2	Villagio Azzure - SP	70.223	1ª Circunscrição SP	5.847.000,00	8.806.000,00	5.191.000,00	3.771.000,00	23.615.000,00	39%	1.781.861,73
3	GYN04 - GO	118.835	2ª Circunscrição GO	590.000,00	6.864.000,00	8.042.000,00	8.000.000,00	23.496.000,00	39%	1.772.882,63
Total				9.437.000,00	23.376.000,00	16.243.000,00	11.771.000,00	60.827.000,00	100%	4.589.680,44

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO IX – MINUTA DE ADITAMENTO AO TERMO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

h
m

✓

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

MINUTA DE ADITAMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DO [•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 124ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, quando em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

II – CONSIDERAÇÕES

a) exceto se de outro modo aqui disposto, os termos iniciados com letra maiúscula e não expressamente definidos neste instrumento (“Aditamento”) terão o significado a eles atribuído no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, firmado pelas Partes em [•] de [•] de 2018 (“Termo”);

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

b) em [●] de [●] de 2018, a BrDU SPE Várzea Grande Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.723/0001-51 emitiu, nos termos da Lei nº 10.931/04, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº [●] (“CCB 01” ou “Cédula 01”), no valor de R\$ [●] ([●]), em favor do Banco Modal S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 (“Banco Modal”);

c) em [●] de [●] de 2018, a BrDU SPE Tangará da Serra Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.358.002/0001-07 emitiu, nos termos da Lei nº 10.931/04, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº [●], no valor de R\$ [●] ([●]) (“CCB 02” ou “Cédula 02”), em favor do Banco Modal;

d) em [●] de [●] de 2018, a BrDU SPE Cuiabá 01 Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.512.865/0001-89 emitiu, nos termos da Lei nº 10.931/04, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº [●], no valor de R\$ [●] ([●]) (“CCB 03” ou “Cédula 03”), em favor do Banco Modal;

e) em [●] de [●] de 2018, a BrDU SPE São Mateus Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.357.89/0001-00 emitiu, nos termos da Lei nº 10.931/04, a Cédula de Crédito Bancário – CCB nº [●], no valor de R\$ [●] ([●]), em favor do Banco Modal (“CCB 04” ou “Cédula 04”, que quando referida em conjunto com a CCB 01 ou Cédula 01, CCB 02 ou Cédula 02 e CCB 03 ou Cédula 03, “CCB” ou “Cédulas”);

f) os recursos das Cédulas destinam-se ao financiamento dos empreendimentos imobiliários residenciais do tipo “loteamento”, especificados no “item 8” de cada CCB (“Empreendimentos Alvo” e “Destinação dos Recursos”) que estão sendo desenvolvidos nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“Lei nº 6.766/79”);

g) as Cédulas e os seus créditos imobiliários foram cedidos à Securitizadora, em [●], mediante a celebração do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência das CCB Imobiliárias e Outras Avenças”, celebrado entre o Banco Modal e a Securitizadora, com interveniência das Devedoras e da Avalista (“Cessão de Créditos”). Tendo em vista que as obrigações assumidas pelo Banco Modal se encerraram após a Cessão de Créditos, a Securitizadora comparece neste [●] Aditamento, na qualidade de credora da CCB;

h) de acordo com o “item 8” de cada CCB, os recursos captados com as Cédulas serão destinados aos Empreendimentos Alvo, conforme o cronograma indicativo das obras de cada Empreendimento Alvo

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

("Cronograma de Aplicação dos Recursos") que inclui os valores estimados que serão aplicados em cada Empreendimento Alvo, devidamente descritos no Anexo VIII do Termo;

i) ainda, o item 10.2, alínea "t" do Termo e "item 8" de cada CCB determinam que o Cronograma de Aplicação dos Recursos de cada Cédula, exposto no Anexo VIII do Termo, por ser meramente indicativo, poderá ser alterado a qualquer momento, mediante a celebração de aditamento ao Termo; e

j) em razão do exposto, e considerando que as Partes pretendem ajustar o Cronograma de Aplicação dos Recursos de cada CCB, as Partes, por meio deste instrumento, resolvem alterar o Anexo VIII do Termo.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular do [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas, pelo disposto no Termo e pelas demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Objeto. Pelo presente Aditamento, as Partes alteram o Cronograma de Aplicação dos Recursos das Cédulas, constante do Anexo VIII do Termo, que, a partir desta data, passa a vigorar na forma do Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ratificação: Permanecem inalteradas, assim como ficam neste ato ratificadas pelas Partes, todas as demais disposições do Termo que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

3.1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

3.2. **Foro de Eleição:** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo e qualquer litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em três vias, de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF/MF:

Nome:

CPF/MF:

[INSERIR ANEXO A - CRONOGRAMA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS]

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO X
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CCI)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CARACTERÍSTICAS DA CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52		
CEP: 01451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte		
CEP: 04534-004	CEP: 04534-004	CEP: 04534-004

3. DEVEDORA		
Razão Social: BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA.		
CNPJ/MF: 16.789.723/0001-51		
Endereço: Avenida Historiador Rubens de Mendonça, n.º 990, Ed. Empire Center, Sala 109, 1º Andar, Bairro Baú		
CEP: 78008-000	Cidade: Cuiabá	UF: MT

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

4. TÍTULO

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI 01 representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU001, no valor de R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais), emitida pela Devedora 01 em 18 de dezembro de 2018 (“Data de Emissão”), em favor do Banco Modal, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCB 01” ou “Cédula 01”). A CCB 01, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários 01 e o direito ao Aval, foi cedida e transferida pelo Banco Modal à Emissora por meio da celebração, nesta data, do Contrato de Cessão.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 01 E DA CCI 01: R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI 01: R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “*Loteamento Parque das Águas*”, localizado na Cidade de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 88.796, do 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande - MT.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI 01

Data de Emissão:	18 de dezembro de 2018;
Data de Vencimento Final:	20 de janeiro de 2029;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Prazo Total:	3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$ 18.240.000,00 (dezoito milhões e duzentos e quarenta mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IGP-M Mensal, conforme previsto na Cédula 01;
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto na Cédula 01;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula 01, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula 01.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pela Avalista, conforme previsto na Cédula 01, as Alienações Fiduciárias de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão) e as Cessões Fiduciárias de Direitos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

	Creditórios (conforme definidas no Contrato de Cessão), objeto de compartilhamento de garantias. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI 01 como sendo “com garantia fidejussória” e “sem garantia real” até que sejam comprovados os registro das garantias reais acima descritas. Uma vez comprovados os registros das garantias reais à Instituição Custodiante, esta providenciar a alteração do ativo para “com garantia fidejussória” e “com garantia real”.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários 01, ora representados pela CCI 01, estão definidos na própria Cédula 01.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CARACTERÍSTICAS DA CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA					
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52					
CEP: 01451-902		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte					
CEP: 04534-004		CEP: 04534-004		CEP: 04534-004	

3. DEVEDORA					
Razão Social: BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA.					
CNPJ/MF: 16.789.723/0001-51					
Endereço: Estrada Do Mutum n.º2390-N, Sala 01, Chácara, Bairro Zona Urbana					
CEP: 78300-000		Cidade: Cuiabá		UF: MT	

4. TÍTULO					
01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora					

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI 02 representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU002, no valor de R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), emitida pela Devedora 02 em 18 de dezembro de 2018 ("Data de Emissão"), em favor do Banco Modal, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("CCB 02" ou "Cédula 02"). A CCB 02, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários 02 e o direito ao Aval, foi cedida e transferida pelo Banco Modal à Emissora por meio da celebração, nesta data, do Contrato de Cessão.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 02 E DA CCI 02: R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI 02: R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento imobiliário residencial do tipo "loteamento" denominado "*Loteamento Parque do Bosque*", localizado na Cidade de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 31.358, do 1º Serviço de Notas e Registro de Tangará da Serra - MT.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI 02	
Data de Emissão:	18 de dezembro de 2018;
Data de Vencimento Final:	20 de janeiro de 2029;
Prazo Total:	3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$ 26.856.000,00 (vinte e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil reais), na Data de Emissão;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IGP-M Mensal, conforme previsto na Cédula 02;
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto na Cédula 02;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula 02, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento , sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula 02.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, a partir de 20 de janeiro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensalmente, a partir de 20 de janeiro de 2019, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pela Avalista, conforme previsto na Cédula 02, as Alienações Fiduciárias de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão) e as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definidas no Contrato de Cessão), objeto de compartilhamento de garantias. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI 02

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

	como sendo “com garantia fidejussória” e “sem garantia real” até que sejam comprovados os registro das garantias reais acima descritas. Uma vez comprovados os registros das garantias reais à Instituição Custodiante, esta providenciar a alteração do ativo para “com garantia fidejussória” e “com garantia real”.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários 02, ora representados pela CCI 02, estão definidos na própria Cédula 02.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CARACTERÍSTICAS DA CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52		
CEP: 01451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte		
CEP: 04534-004	CEP: 04534-004	CEP: 04534-004

3. DEVEDORA		
Razão Social: BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA.		
CNPJ/MF: 13.512.865/0001-89		
Endereço: Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 990, Edifício Empire Center, sala 108, 1º andar, Bairro Baú		
CEP: 78008-900	Cidade: Cuiabá	UF: MT

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

4. TÍTULO
01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI 03 representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU003, no valor de R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), emitida pela Devedora 03 em 18 de dezembro de 2018 (“ <u>Data de Emissão</u> ”), em favor do Banco Modal, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“ <u>CCB 03</u> ” ou “ <u>Cédula 03</u> ”). A CCB 03, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários 03 e o direito ao Aval, foi cedida e transferida pelo Banco Modal à Emissora por meio da celebração, nesta data, do Contrato de Cessão.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 03 E DA CCI 03: R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), na Data de Emissão.
--

6. VALOR DA CCI 03: R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), na Data de Emissão.
--

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
O empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “ <i>Loteamento Mirante do Parque</i> ”, localizado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.377, do 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá - MT.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI 03	
Data de Emissão:	18 de dezembro de 2018;
Data de Vencimento Final:	20 de janeiro de 2029;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Prazo Total:	3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$ 10.296.000,00 (dez milhões, duzentos e noventa e seis mil reais), na Data de Emissão;
Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IGP-M Mensal, conforme previsto na Cédula 03;
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto na Cédula 03;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula 03, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento , sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula 03.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pela Avalista, conforme previsto na Cédula 03, as Alienações Fiduciárias de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão) e as Cessões Fiduciárias de Direitos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

	Creditórios (conforme definidas no Contrato de Cessão), objeto de compartilhamento de garantias. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI 03 como sendo “com garantia fidejussória” e “sem garantia real” até que sejam comprovados os registro das garantias reais acima descritas. Uma vez comprovados os registros das garantias reais à Instituição Custodiante, esta providenciar a alteração do ativo para “com garantia fidejussória” e “com garantia real”.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários 03, ora representados pela CCI 03, estão definidos na própria Cédula 03.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

CARACTERÍSTICAS DA CCI 04

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de dezembro de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	004	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52		
CEP: 01451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte		
CEP: 04534-004	CEP: 04534-004	CEP: 04534-004

3. DEVEDORA		
Razão Social: BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA.		
CNPJ/MF: 13.357.89/0001-00		
Endereço: Rua Dr. Arlindo Sodré, n.º 729, Centro		
CEP: 29.930-290	Cidade: São Mateus	UF: ES

4. TÍTULO
01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI 04 representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº BRDU004, no valor de R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), emitida pela Devedora 04 em 18 de dezembro de 2018 (“Data de Emissão”), em favor do Banco Modal, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCB 04” ou “Cédula 04”). A CCB 04, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários 04 e o direito ao Aval, foi cedida e transferida pelo Banco Modal à Emissora por meio da celebração, nesta data, do Contrato de Cessão.

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 04 E DA CCI 04: R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI 04: R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento imobiliário residencial do tipo “loteamento” denominado “*Loteamento Parque das Brisas*”, localizado na Cidade de São Mateus, Estado de Espírito Santo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 22.509, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Mateus.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI 04	
Data de Emissão:	18 de dezembro de 2018;
Data de Vencimento Final:	20 de janeiro de 2029;
Prazo Total:	3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$ 4.608.000,00 (quatro milhões, seiscentos e oito mil reais), na Data de Emissão;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IGP-M Mensal, conforme previsto na Cédula 04;
Juros Remuneratórios:	9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme previsto na Cédula 04;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula 04, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento , sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula 04.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensalmente, a partir de 20 de fevereiro de 2019, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pela Avalista, conforme previsto na Cédula 04, as Alienações Fiduciárias de Quotas (conforme definida no Contrato de Cessão) e as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios (conforme definidas no Contrato de Cessão), objeto de compartilhamento de garantias. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará a CCI 04

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 124ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., firmado em 14 de dezembro de 2018, Fentre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário.

	como sendo “com garantia fidejussória” e “sem garantia real” até que sejam comprovados os registro das garantias reais acima descritas. Uma vez comprovados os registros das garantias reais à Instituição Custodiante, esta providenciar a alteração do ativo para “com garantia fidejussória” e “com garantia real”.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários 04, ora representados pela CCI 04, estão definidos na própria Cédula 04.