

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 62ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

12 de novembro de 2015

P
R
M

INDICE

I – PARTES	3
II – CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	8
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	9
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	12
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS DO CRI E AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	12
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	15
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	16
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS	18
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	18
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	19
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	25
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	27
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	29
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO REGIME FIDUCIÁRIO	33
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	33
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES	33
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS	34
CLÁUSULA VIGÉSIMA– LEI E FORO	38

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, sede na Avenida Nove de Julho, nº 4939, CJ 62B, bairro Jardim Europa, município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “**Emissora**”; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “**Agente Fiduciário**”.

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“**Termo**”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série 62ª da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“Agente Fiduciário”:	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;
“Alienação Fiduciária de Ações”	Significa o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, celebrado entre a SDA ADMINISTRAÇÃO e o Eduardo Scopel, na qualidade de acionistas da Devedora e Fiduciantes, HABITASEC, na qualidade de Fiduciário, e Devedora, na qualidade de Interveniente Anuente;
“Atualização Monetária”:	Variação Mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA);
“Cedente”	É a SDA ADMINISTRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

IMOBILIÁRIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF nº 08.908.076/0001-21, com sede na Rua Estados Unidos, 2.201, Jardim América, na Cidade de São Paulo, CEP 01427-002, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº. 35.221.530.940.

“CCI”:	Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Emissora sob a forma escritural, representando os respectivos Créditos Imobiliários decorrentes da Debênture;
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	Significa o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com condição suspensiva, celebrado entre a Devedora, na qualidade de Fiduciante, e a HABITASEC, na qualidade de Fiduciário;
“Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora”	Significa o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora, celebrado entre a Devedora, na qualidade de Fiduciante, e a HABITASEC, na qualidade de Fiduciário;
“CETIP”:	CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
“Conta Vinculada do Patrimônio Separado”:	Conta corrente nº 10.271-0, Agência 7307, do Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão pagos pela Devedora e/ou titulares dos créditos cedidos, a qual integrará o Patrimônio Separado;
“Contrato de Cessão”:	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , firmado em 12.11.2015, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora;
“Contrato de Distribuição”:	<i>“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”</i> , firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI;

“Coordenador Líder”:	H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA , instituição financeira, com sede à Rua Boa Vista, 254, 11º andar, Cjto 1101 e 1108, Centro, São Paulo, SP, CEP: 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 (<u>“Coordenador Líder”</u>)
“Créditos Imobiliários”:	Os créditos imobiliários decorrentes da Debênture, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no respectivo instrumento;
“CRI”:	São os CRI objeto da 62ª Série da 1ª Emissão da Emissora respectivamente, os quais vinculam a CCI;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão”:	12.11.2015;
“Despesas Recorrentes do Patrimônio Separado”	É o disposto no item 13.1 deste Termo;
“Despesas Não Recorrentes do Patrimônio Separado”	É o disposto no item 13.2 deste Termo;
“Debênture”	1 (uma) Debênture emitida pela Devedora, por meio da Escritura de Emissão, no valor de R\$ 8.212.695,64 (oito milhões e duzentos e doze mil e seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos), cujos créditos foram cedidos para a Emissora;
“Devedora”:	SPE COTIA S.A. , sociedade anônima sem registro de Companhia aberta perante a CVM, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2134, bairro Jardim América, CEP 01.427-002, na cidade de São Paulo do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.800.316/0001-09;
“Dia Útil”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”:	(i) Escritura de Emissão; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças; (iii) Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real sob a forma escritural; (iv) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças; (v) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras

Avenças; (vi) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora e Outras Avenças; e (vi) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

- “Emissão”:** 62ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- “Empreendimento Imobiliário”** O empreendimento imobiliário denominado “*Jardim dos Buritis*”, ora em desenvolvimento no imóvel inscrito no Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba, São Paulo, sob a matrícula n.º 9.735;
- “Escritura de Emissão”:** A Escritura Particular da 1ª Emissão Privada de Debêntures, Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie sem Garantia Real da SPE COTIA S.A, firmada entre a Devedora e a Cedente, por meio da qual foi emitida a Debênture;
- “Escritura de Emissão de CCI”:** O Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real imobiliária, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários;
- “Escriturador”:** **ITAU CORRETORA DE VALORES S/A (ITAUCOR)**, instituição financeira, com sede na Av Brig Faria Lima, 3500, 3º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP: 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.194.353/0001-64 .
- “Garantias”:** São a Alienação Fiduciária das Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora e Regime Fiduciário;
- “Imóvel”:** Imóvel inscrito no Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba, São Paulo, sob a matrícula n.º 9.735;
- “Instituição Custodiante”:** **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
- “Instrução CVM nº 28”:** Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de

Agente Fiduciário dos Debenturistas;

- “Instrução CVM nº 414”:** Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
- “Instrução CVM nº 476”:** Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
- “Instrução CVM nº 555”** Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
- “IPCA/IBGE”** Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Juros Remuneratórios do CRI”** A taxa de juros efetiva aplicável ao CRI é de 12,00% (doze por cento) ao ano base 360 dias, calculado conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- “Lei nº 9.514/97”:** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
- “Lei nº 10.931/04”:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário;
- “Obrigações Acessórias”** Significa os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários decorrentes da Debênture e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos
- “Obrigações Garantidas”:** Obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário da Debênture, à Remuneração e aos demais encargos, multas, penalidades, indenizações, custos e despesas descritos na Escritura de Emissão.   
- “Patrimônio Separado”:** Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário,

pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;

“Prazo de Colocação”

Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta, na forma do artigo 7-A da ICVM 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;

“Regime Fiduciário”:

Regime previsto no art. 9º da Lei n 9.514/97, através do qual é instituído o Patrimônio Separado. Na forma do art. 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Termo” ou “Termo de Securitização”

É o presente Termo de Securitização, celebrado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário; e

“Valor de Cessão”:

Valor pago pela Emissora diretamente à Devedora pela aquisição dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2 A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com saldo devedor nominal total de R\$ 8.212.695,64 (oito milhões e duzentos e doze mil e seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI, emitida sob a forma escritural e sem garantia real, nos termos dos §§3º e 4º do art. 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2.2 O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, conforme declaração contida no Anexo III deste Termo.

2.3 A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3.1 A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora foi formalizada pela Cessão de Créditos.

2.3.2 A Devedora figurou como interveniente anuente no Contrato de Cessão, estando ciente da Cessão de Créditos.

2.4 Os Créditos Imobiliários são decorrentes de Debênture conversível em 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove décimos) da totalidade das ações de emissão da Devedora, por opção desta, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, na forma, prazos e demais condições ali estabelecidas.

2.4.1 Em razão da conversibilidade da Debênture, há possibilidade dos Titulares do CRI receberem, a título de amortização ou liquidação dos CRI, ações de emissão da Devedora, cabendo à Emissora comunicar ao Agente Fiduciário e aos Titulares do CRI a ocorrência da conversibilidade da Debênture.

2.5 Pela Cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor de Cessão de R\$ 7.771.520,50 (sete milhões e setecentos e setenta e um mil e quinhentos e vinte reais e cinquenta centavos), nos termos da cláusula segunda, item 2.2, do Contrato de Cessão.

2.6 Os Créditos Imobiliários serão pagos pela Devedora diretamente na Conta Vinculada do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

CRI	
1.	Emissão: 1ª;
2.	Séries: 62ª;
3.	Quantidade de CRI: 25 (vinte e cinco);
4.	Valor Global da Série: R\$ 7.771.520,50 (sete milhões e setecentos e setenta e um mil e quinhentos e vinte reais e cinquenta centavos);
5.	Valor Nominal Unitário da Série: R\$ 310.860,82 (trezentos e dez mil e oitocentos e sessenta reais e oitenta e dois centavos);

CRI	
6.	Atualização Monetária: Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização (“ <u>Atualização Monetária</u> ”);
7.	Juros Remuneratórios do CRI: A taxa de juros efetiva aplicável ao CRI é de 12,00% (doze por cento) ao ano base 360 dias, calculado conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização (“ <u>Juros Remuneratórios do CRI</u> ”);
8.	Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios do CRI: Mensal, conforme disposto no Anexo II deste Termo (“ <u>Anexo II</u> ”);
9.	Período de Carência: 12 (doze) meses;
10.	Regime Fiduciário: Sim;
11.	Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP, conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12.	Data de Emissão: 12.11.2015;
13.	Local de Emissão: São Paulo, SP;
14.	Prazo de Vencimento: 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias;
15.	Data de Vencimento Final : 12.11.2022;
16.	Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II.
17.	Data de Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios : 12.12.2016
18.	Data de Primeiro Pagamento de Amortização : 12.12.2016
19.	Garantia Flutuante : Não

3.2 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

3.3 A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do art. 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), nos termos do art. 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”).

3.3.1 A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do inciso II do art. 5º da Instrução CVM nº 414, conforme redação da Instrução CVM 554, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 554”).

3.3.2 Nos termos do art. 1º da Instrução CVM 554, são considerados investidores profissionais: I – instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar

pelo Banco Central do Brasil; II – companhias seguradoras e sociedades de capitalização; III – entidades abertas e fechadas de previdência complementar; IV – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 554; V – fundos de investimento; VI – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; VII – agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e VIII – investidores não residentes.

3.3.3 Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, o CRI da presente Emissão será ofertado a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

3.3.4 O CRI será subscrito e integralizado à vista pelos investidores, devendo o investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes que:

a) a oferta do CRI não foi registrada na CVM; e

b) o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4 A distribuição pública do CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1 Em conformidade com o art. 8º da Instrução CVM nº 476 e com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº 002/2009 de 17 de dezembro de 2009, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 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 8 da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.2 Caso a oferta pública do CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.5 O CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição do CRI pelo investidor.

3.5.1 O CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado entre investidores profissionais, conforme definido no subitem 3.3.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do art. 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos Termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1 Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão (“Preço de Integralização”).

4.1.1 A integralização dos CRI será realizada pelo Preço de Integralização, conforme previsto no item 4.1 acima, em moeda corrente nacional, à vista, numa única data, a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição (“Data de Integralização”), conforme previsto neste Termo. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o Prazo de Colocação, definido no Contrato de Distribuição, outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

4.1.2 A integralização dos CRI será realizada, a vista, via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS DO CRI E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1 Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário. Cálculo do valor nominal unitário dos CRI, atualizado monetariamente (SDa):

$$SDa = SD \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado na data de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor do Valor Unitário dos CRI na Data de Integralização ou após a última amortização ou incorporação. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização com base no vencimento dos CRI;

NI_{k-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização com base no vencimento dos CRI;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou data de aniversário mensal anterior e a data de cálculo; e

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

5.2 Cálculo dos Juros Remuneratórios do CRI:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme subitem 5.1 acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

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

i = 12,00;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou data de aniversário anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário o dia 12 (doze) de cada mês.

5.3 Cálculo da Amortização Mensal:

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta_i}{100} \right) \right]$$

, onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima, sub-item 5.1.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabelas constantes do Anexo II.

5.4 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.

5.5 As datas de pagamento dos juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6 Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

5.7 No caso da indisponibilidade do IPCA/IBGE utilizar-se-á a última variação disponível do índice calculando *pro-rata* por dias corridos, para proceder à atualização monetária dos CRI, até a data do Pagamento inclusive. Quando da divulgação do novo IPCA/IBGE, os valores passarão a ser calculados *pro-rata* com base na variação apurada com o novo número-índice divulgado.

5.8 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE por mais de 60 (sessenta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE à Debênture por proibição legal ou judicial, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA/IBGE ou de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares do CRI (conforme definida na Cláusula Décima Segunda) para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a Lei das Sociedades por Ações, a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização, o último IPCA/IBGE

divulgado oficialmente será utilizado no cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e Titulares do Cri quando da deliberação do novo parâmetro de atualização para os CRI.

5.9 Caso não haja acordo entre a Emissora e os Titulares do CRI sobre o novo parâmetro de atualização dos CRI ser aplicado, a Emissora deverá liquidar antecipadamente os CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da comunicação da realização da Assembleia Geral dos Titulares do CRI acima referida, hipótese em que será utilizado como índice de atualização para cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente.

5.10 Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares do CRI prevista acima, referida Assembleia Geral dos Titulares do CRI não será realizada e o IPCA/IBGE, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo, sendo certo que até a data de divulgação do IPCA/IBGE nos termos aqui previstos, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente será utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo.

5.11 Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis na Conta Vinculada do Patrimônio Separado, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização ordinária dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- d) Amortização extraordinária dos CRI, calculados com ciência do Agente Fiduciário, prioritariamente das parcelas com vencimento em 12 de novembro de 2017, 12 de novembro de 2018, 12 de novembro de 2019, 12 de novembro de 2020, 12 de novembro de 2021 e 12 de novembro de 2022.

5.12 Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1 Na hipótese de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a qualquer título, ou ainda na hipótese de vencimento antecipado, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

6.2 Nos casos em que a antecipação de pagamento pela Devedora for suficiente para liquidar integralmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, o pagamento antecipado dos CRI será efetuado pelo seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário existente à época do evento, acrescido da remuneração devida até essa data.

6.3 Nos casos em que a antecipação de pagamento pela Devedora não for suficiente para liquidar integralmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI (“Amortização Extraordinária”), o valor amortizado extraordinariamente pela Devedora será pago no mês subsequente ao da ocorrência do evento, juntamente com o pagamento da amortização ordinária programada para o CRI, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo, acrescido da remuneração devida até essa data.

6.4 Na hipótese de Amortização Extraordinária parcial do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos dos 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 dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

6.5 A Emissora deve promover a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI, uma vez que ocorra antecipação dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2 A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo 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.

7.3 A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.3.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;

- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido da Devedora;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- h) rol das garantias prestadas à Emissão

7.4 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis, ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.5 A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.6 A Emissora declara, ainda, o seguinte:

- (i) é legítima credora dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições dos Contratos de Cessão;
- (ii) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- (iii) conforme declarado pelo Cedente e pela Devedora no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (iv) não tem conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente; e
- (vii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7 A Emissora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, caso venha tomar conhecimento de que as declarações previstas no item 7.6 tornaram-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1 Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

- a) Alienação Fiduciária de 100% (cem por cento) das Ações de emissão da Devedora;
- b) Cessão Fiduciária de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário;
- c) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário; e
- d) Regime Fiduciário, com consequente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997.

8.2 Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora ou do Cedente.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Na forma do art. 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as suas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

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

9.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, com relação à CCI, e pela Emissora, com relação à Debênture; e

b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:

b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Vinculada do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

b.2) À Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Vinculada do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

9.5 A Emissora não poderá ser responsabilizada, em hipótese alguma, pelo inadimplemento da Devedora, notadamente pela recusa da Devedora de transferência de recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.6 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.

9.7 As declarações exigidas do Coordenador Líder pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414 constam do Anexo IV a este Termo, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

9.8 Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus à remuneração mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). Este montante será pago mensalmente em conta corrente a ser indicada por esta, corrigidos mensalmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE. Este valor será acrescido dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

9.9 Os valores que remanescerem no Patrimônio Separado após a amortização total do CRI, bem como após o pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado, serão devolvidos ao patrimônio da Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2 Atuando como representante dos titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- c) não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- d) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

10.3 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) verificar a regular constituição das Garantias, conforme os prazos previstos nos Documentos da Operação;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações previstas nesta Emissão ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração de forma transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;

- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI, mediante gestão junto à Emissora, ao Coordenador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os titulares dos CRI, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem a Debênture, expressamente autorizam, desde já, o Coordenador e a CETIP a divulgarem, a qualquer momento, a posição dos CRI, bem como relação dos titulares dos CRI;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado, e as Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento da Securitizadora de quaisquer de suas obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) disponibilizar o cálculo do valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) fornecer à Emissora termo de quitação do regime fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias após esta informar que foram satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto do Regime Fiduciário;
- n) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral dos titulares dos CRI; e

- o) comparecer à Assembleia Geral de titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas.

10.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (i) uma parcela única de implantação, no valor de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais), a título de implantação e devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas semestrais de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

10.4.1 A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, contatos telefônicos, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3 As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IPCA/IBGE ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.4.4 A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.5 As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a

remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.6 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos investidores, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos investidores. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos investidores para cobertura do risco de sucumbência.

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

10.6 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação, em Assembleia Geral;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7 O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9 Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções

que lhe forem transmitidas pelos titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/1976, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.11 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.

10.12 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 - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação ou pela transferência para outra Securitizadora.

11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova Securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer

um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento.

11.4.1 A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis acerca da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 11.4. acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1 As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido na respectiva Assembleias.

12.2 Respeitado o disposto no item 12.1 acima, os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse dos titulares dos CRI.

12.3 A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitem, acima.

12.4 Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.5 A convocação da assembleia geral dos titulares do CRI far-se-á mediante edital publicado 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, nos termos do item 7.1 acima, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença do(s) titular(es) que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.6 A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Agente Fiduciário; ou ainda
- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

12.7 Sem prejuízo do disposto no item 12.9, abaixo, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9 Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.1, no item 12.10 e seu subitem 12.10.1, abaixo.

12.9.1 Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.10 Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria.

12.10.1 Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pelo Cedente caso seja titular de CRI; e ((ii) os votos dados pela Devedora, caso venha a figurar na qualidade de titular de CRI.

12.11 As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.12 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13 Será admitida a realização de assembleias geral dos titulares dos CRI *on-line*, na forma da regulamentação que estiver em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 São Despesas Recorrentes do Patrimônio Separado:

- a) as despesas recorrentes com o Agente Fiduciário, custodiante, escrituração, taxa mensal da conta bancária do Patrimônio Separado;
- b) as despesas recorrentes com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;
- c) as taxas e tributos recorrentes, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- d) Pagamento da taxa de gestão do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e tributos recorrentes que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- f) demais despesas recorrentes previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2 São Despesas Não Recorrentes do Patrimônio Separado:

- a) as despesas não recorrentes com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as

referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

b) as despesas não recorrentes com terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e as Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;

c) as despesas não recorrentes com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

d) as despesas não recorrentes com *servicer* dos Créditos Imobiliários, a ser contratado pela Devedora;

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

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

g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, na negociação do empreendimento; e

h) demais despesas não recorrentes previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.3 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja

insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4 Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação, estruturação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 e 13.2, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.4.1 No caso de destituição da Emissora pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.4.2 Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.4, acima, as despesas a serem incorridas pelos titulares dos CRI à Emissora na defesa dos interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias;

(ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Contudo, os ganhos de capital na alienação ou cessão estarão sujeitos ao IRRF conforme a regra geral aplicável a investidores pessoa física ou pessoa jurídica.

Os investidores profissionais, pessoas físicas ou pessoas jurídicas, isentos terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF suportado pelos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação, inclusive se estiverem adequados aos critérios da Lei 12.431/2011. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4373) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 8.023/2013. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários. Não obstante, a alíquota é reduzida a 0% sobre as operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos do art. 32, §2º, VI do Regulamento do IOF.

O valor devido do IOF/Títulos e Valores Mobiliários, se houver, deverá ser retido e recolhido até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

Em geral, as empresas que estão submetidas à apuração do Imposto de Renda pelo lucro presumido apuram o PIS/COFINS sob o regime cumulativo, nos termos da Lei 9.718/98. Já as pessoas jurídicas que recolhem o Imposto de Renda pelo lucro real estão sujeitas ao regime

não-cumulativo destas contribuições, nos termos das Leis nºs. 10.637/02 (PIS) e 10.833/03 (COFINS). As alíquotas de cada regime são, em regra, de 0,65% e 3%, no regime cumulativo e 1,65% e 7,6% no regime não-cumulativo.

Em ambos os regimes de apuração destas contribuições, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira não operacional, exceto para as pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, as receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

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 certificados de recebíveis imobiliários 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.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

15.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”) da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO REGIME FIDUCIÁRIO

16.1 O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do art. 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo, em até 15 (quinze) dias contados da solicitação.

17.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1 Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Termo deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou *courrier*, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, e no momento da transmissão, em forma legível, se enviada por fax ou correio eletrônico, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços?.

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Nove de Julho, nº 4939, Conj. 63B, Jardim Europa
São Paulo, SP - CEP 01407-200

At.: Rodrigo Estrada e Gerência Financeira

Telefone: +55 (11) 3062.1737 ou +55 (11) 3062.6902

Correio eletrônico: monitoramento@habitasec.com.br / financeiro@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304

Rio de Janeiro, RJ – CEP 22640-102

At.: Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Motta Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

Correio eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

18.2 Eventuais notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato, enviadas pelas Partes via correio eletrônico, deverão ser seguidas do envio da via física original.

18.3 Qualquer modificação nos endereços dispostos nesta cláusula deverão ser comunicadas imediatamente às demais Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, 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 dele 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 em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos investidores.

c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

e) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta do CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

f) 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 que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

g) Risco de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por culpa exclusiva da Devedora: Poderá ocorrer o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como o inadimplemento de qualquer pagamento relacionado ao Patrimônio Separado, em virtude da recusa da Devedora na autorização para transferência de recursos oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Nessa hipótese, a Emissora não poderá ser responsabilizada pelo referido inadimplemento.

h) Risco de conversibilidade das Debêntures em Ações da Devedora: A Debênture poderá ser convertida em 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove décimos) da

totalidade das ações de emissão da Devedora, por opção da Devedora, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão. Nessa hipótese, há possibilidade dos Titulares do CRI receberem, a título de amortização ou liquidação dos CRI, ações de emissão da Devedora.

i) Risco da Deterioração da Qualidade de Crédito do Patrimônio Separado que Poderá Afetar a Capacidade da Emissora de Honrar suas Obrigações Decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo, ao qual será instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora ou do Cedente.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função da Debênture, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

j) Riscos Decorrentes do Setor Imobiliário: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas no Contrato de Cessão. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas das unidades no setor imobiliário. A volatilidade do

mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora.

Os CRI não assegura aos seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel ou mesmo sobre as unidades imobiliárias que serão alienadas fiduciariamente, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

k) Risco do Quorum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável.

l) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estarem preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos titulares dos CRI.

m) Risco de Desapropriação do Imóvel: O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro do CRI.

n) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI.

o) Influência do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o

balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, a Devedora e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI.

p) Conjuntura Econômica Brasileira: Os fatores macroeconômicos do Brasil, como taxas de câmbio, inflação, arrecadação e gastos do governo, atividade econômica e taxas de juros, oscilam constantemente de acordo com a influência da economia externa, intervenções do governo e outras decisões tomadas pelos agentes da economia. Estas oscilações podem afetar adversamente a Emissora, a Devedora e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI.

q) Suficiência de Garantias: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias identificadas nos termos da Cláusula Oitava do presente Termo de Securitização. Em determinadas hipóteses, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para a satisfação das dívidas e o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

r) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– LEI E FORO

20.1 Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Termo será regido pelas leis brasileiras e todas as demais questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Termo serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil – Canadá (“CA-CCBC”), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

20.1.1 A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

20.1.2 Caso as regras procedimentais do CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

20.1.3 O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pelo Devedor, o outro pela Emissora, conforme o caso, e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

20.1.4 Na hipótese de os árbitros indicados pelas partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela CA-CCBC, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

20.1.5 A arbitragem será realizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

20.1.6 A parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

20.2 Na hipótese de execução deste Termo, ou ainda, na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, exclusivamente nos termos estabelecidos na Cláusula 20.1.5 acima, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 12 de novembro de 2015.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

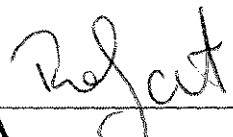
(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A, firmado em 12.11.2015, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.)



HABITASEC SECURITIZADORA S.A
Emissora

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07

Nome:
Cargo:



Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

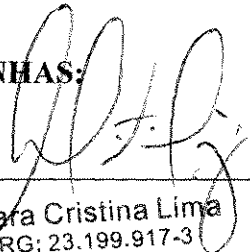
Nome:
Cargo:



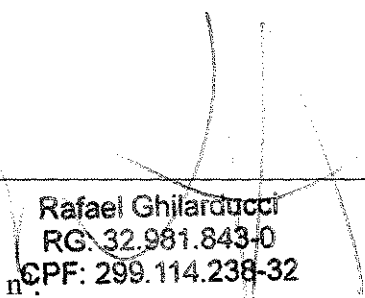
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome: Ana Beatriz Mendes Ribeiro
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:



Nome: Mara Cristina Lima
RG nº: RG: 23.199.917-3
CPF/MF nº: CPF: 148.236.208-28



Nome: Rafael Ghilarducci
RG nº: RG: 32.981.843-0
CPF/MF nº: CPF: 299.114.238-32

ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 12.11.2015			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI		Escritural	
1.EMISSIONA:							
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58							
ENDEREÇO: Avenida Nove de Julho, nº 4939, bairro Jardim Europa							
COMPLEMENTO	CJ63B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01407-200
2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200							
COMPLEMENTO	Bloco 8 - Ala B, Salas 302, 303 e 304	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3.DEVEDORA:							
SPE COTIA S.A.							
CNPJ/MF: 22.800.316/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Estados Unidos, nº 2134, Bairro Jardim América							
COMPLEMENTO	nº 2134	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.427-002
4.TÍTULO							
1 (uma) Debênture							
5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 8.212.695,64 (oito milhões e duzentos e doze reais e seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos)							
6.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
6.1. PRAZO REMANESCENTE				84 (oitenta e quatro) meses			
6.2. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				R\$ 8.212.695,64 (oito milhões e duzentos e doze reais e seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos)			
6.3. FORMA DE REAJUSTE				Os valores da remuneração da Debêntures serão reajustados mensalmente e na mesma proporção da variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, por outro índice legalmente imposto.			
6.4. DATA DE VENCIMENTO:				12.11.2022			
6.5. MULTA MORATÓRIA				2% (dois por cento), calculado sobre o débito atualizado pelo IPCA.			
6.6. ENCARGOS MORATÓRIOS:				Juros de 1% ao mês, calculado de forma <i>pro</i>			

	<i>rata temporis.</i>
6.7.PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.GARANTIAS	
7.1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES	Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária De Ações e Outras Avenças
7.2. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças.
7.3. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTA CENTRALIZADORA	Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora e Outras Avenças.

ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Vencimento	PMT	Amortização	Juros	Saldo Devedor	%
12/11/2015				7.771.520,50	
12/12/2015	-	(73.742,35)	73.742,35	7.845.262,85	-0,9488%
12/01/2016	-	(74.442,08)	74.442,08	7.919.704,93	-0,9488%
12/02/2016	-	(75.148,44)	75.148,44	7.994.853,37	-0,9488%
12/03/2016	-	(75.861,51)	75.861,51	8.070.714,88	-0,9488%
12/04/2016	-	(76.581,34)	76.581,34	8.147.296,22	-0,9488%
12/05/2016	-	(77.308,01)	77.308,01	8.224.604,23	-0,9488%
12/06/2016	-	(78.041,57)	78.041,57	8.302.645,79	-0,9488%
12/07/2016	-	(78.782,09)	78.782,09	8.381.427,88	-0,9488%
12/08/2016	-	(79.529,63)	79.529,63	8.460.957,51	-0,9488%
12/09/2016	-	(80.284,27)	80.284,27	8.541.241,79	-0,9488%
12/10/2016	-	(81.046,08)	81.046,08	8.622.287,86	-0,9488%
12/11/2016	-	(81.815,10)	81.815,10	8.704.102,97	-0,9488%
12/12/2016	131.201,07	48.609,64	82.591,43	8.655.493,33	0,5584%
12/01/2017	131.201,07	49.070,88	82.130,18	8.606.422,45	0,5669%
12/02/2017	131.201,07	49.536,51	81.664,56	8.556.885,94	0,5755%
12/03/2017	131.201,07	50.006,55	81.194,52	8.506.879,39	0,5844%
12/04/2017	131.201,07	50.481,05	80.720,02	8.456.398,34	0,5934%
12/05/2017	123.802,09	43.561,08	80.241,01	8.412.837,26	0,5151%
12/06/2017	131.201,07	51.373,40	79.827,67	8.361.463,87	0,6106%
12/07/2017	131.201,07	51.860,87	79.340,20	8.309.603,00	0,6202%
12/08/2017	131.201,07	52.352,97	78.848,10	8.257.250,03	0,6300%
12/09/2017	131.201,07	52.849,73	78.351,34	8.204.400,30	0,6400%
12/10/2017	131.201,07	53.351,21	77.849,86	8.151.049,09	0,6502%
12/11/2017	596.859,09	519.515,48	77.343,62	7.631.533,61	6,3736%
12/12/2017	131.201,07	58.787,03	72.414,04	7.572.746,59	0,7703%
12/01/2018	131.201,07	59.344,84	71.856,22	7.513.401,74	0,7836%
12/02/2018	131.201,07	59.907,95	71.293,11	7.453.493,79	0,7973%
12/03/2018	131.201,07	60.476,41	70.724,66	7.393.017,38	0,8113%
12/04/2018	131.201,07	61.050,26	70.150,81	7.331.967,12	0,8257%
12/05/2018	123.802,09	54.230,57	69.571,52	7.277.736,55	0,7396%
12/06/2018	131.201,07	62.144,13	69.056,94	7.215.592,42	0,8538%
12/07/2018	131.201,07	62.733,81	68.467,26	7.152.858,61	0,8694%
12/08/2018	131.201,07	63.329,07	67.871,99	7.089.529,54	0,8853%
12/09/2018	131.201,07	63.929,99	67.271,08	7.025.599,55	0,9017%
12/10/2018	131.201,07	64.536,61	66.664,46	6.961.062,94	0,9185%
12/11/2018	596.859,09	530.807,01	66.052,09	6.430.255,93	7,6253%
12/12/2018	131.201,07	70.185,70	61.015,37	6.360.070,23	1,0914%
12/01/2019	131.201,07	70.851,68	60.349,39	6.289.218,56	1,1140%
12/02/2019	131.201,07	71.523,98	59.677,09	6.217.694,58	1,1372%
12/03/2019	131.201,07	72.202,65	58.998,42	6.145.491,93	1,1612%
12/04/2019	131.201,07	72.887,77	58.313,30	6.072.604,16	1,1860%

12/05/2019	123.802,09	66.180,41	57.621,68	6.006.423,75	1,0898%
12/06/2019	131.201,07	74.207,36	56.993,71	5.932.216,40	1,2354%
12/07/2019	131.201,07	74.911,49	56.289,57	5.857.304,90	1,2627%
12/08/2019	131.201,07	75.622,31	55.578,75	5.781.682,59	1,2910%
12/09/2019	131.201,07	76.339,88	54.861,19	5.705.342,71	1,3203%
12/10/2019	131.201,07	77.064,25	54.136,82	5.628.278,46	1,3507%
12/11/2019	596.859,09	543.453,52	53.405,57	5.084.824,93	9,6557%
12/12/2019	131.201,07	82.952,22	48.248,85	5.001.872,72	1,6313%
12/01/2020	131.201,07	83.739,33	47.461,73	4.918.133,38	1,6741%
12/02/2020	131.201,07	84.533,92	46.667,15	4.833.599,46	1,7188%
12/03/2020	131.201,07	85.336,04	45.865,02	4.748.263,42	1,7654%
12/04/2020	131.201,07	86.145,78	45.055,29	4.662.117,64	1,8142%
12/05/2020	123.802,09	79.564,22	44.237,87	4.582.553,42	1,7066%
12/06/2020	131.201,07	87.718,17	43.482,90	4.494.835,25	1,9141%
12/07/2020	131.201,07	88.550,51	42.650,56	4.406.284,74	1,9700%
12/08/2020	131.201,07	89.390,74	41.810,32	4.316.894,00	2,0287%
12/09/2020	131.201,07	90.238,95	40.962,11	4.226.655,04	2,0903%
12/10/2020	131.201,07	91.095,21	40.105,85	4.135.559,83	2,1552%
12/11/2020	596.859,09	557.617,62	39.241,47	3.577.942,21	13,4834%
12/12/2020	131.201,07	97.250,72	33.950,35	3.480.691,49	2,7180%
12/01/2021	131.201,07	98.173,51	33.027,56	3.382.517,99	2,8205%
12/02/2021	131.201,07	99.105,06	32.096,01	3.283.412,93	2,9299%
12/03/2021	131.201,07	100.045,44	31.155,63	3.183.367,49	3,0469%
12/04/2021	131.201,07	100.994,75	30.206,32	3.082.372,74	3,1725%
12/05/2021	123.802,09	94.554,10	29.248,00	2.987.818,64	3,0675%
12/06/2021	131.201,07	102.850,28	28.350,79	2.884.968,36	3,4423%
12/07/2021	131.201,07	103.826,20	27.374,87	2.781.142,16	3,5988%
12/08/2021	131.201,07	104.811,39	26.389,68	2.676.330,78	3,7686%
12/09/2021	131.201,07	105.805,92	25.395,15	2.570.524,86	3,9533%
12/10/2021	131.201,07	106.809,89	24.391,18	2.463.714,97	4,1551%
12/11/2021	596.859,09	573.481,41	23.377,68	1.890.233,56	23,2771%
12/12/2021	131.201,07	113.265,03	17.936,03	1.776.968,52	5,9921%
12/01/2022	131.201,07	114.339,78	16.861,29	1.662.628,74	6,4345%
12/02/2022	131.201,07	115.424,73	15.776,34	1.547.204,02	6,9423%
12/03/2022	131.201,07	116.519,97	14.681,10	1.430.684,05	7,5310%
12/04/2022	131.201,07	117.625,60	13.575,46	1.313.058,44	8,2216%
12/05/2022	123.802,09	111.342,75	12.459,34	1.201.715,69	8,4796%
12/06/2022	131.201,07	119.798,24	11.402,83	1.081.917,45	9,9689%
12/07/2022	131.201,07	120.934,98	10.266,09	960.982,48	11,1778%
12/08/2022	131.201,07	122.082,50	9.118,56	838.899,97	12,7039%
12/09/2022	131.201,07	123.240,92	7.960,15	715.659,05	14,6907%
12/10/2022	131.201,07	124.410,33	6.790,74	591.248,72	17,3840%
12/11/2022	596.859,09	591.248,86	5.610,24	-	100,0000%

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS
TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário nºs 001, série única (“**CCI**”), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª série da 1ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 4939, 6º andar, conjunto 63, Torre Europa, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 12/11/2015 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“**Termo**”), 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 elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. A Instituição Custodiante, declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 12 de Novembro de 2015.

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

**ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM
15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004**

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA, instituição financeira, com sede à Rua Boa Vista, 254, 11º andar, Cjto 1101 e 1108, Centro, São Paulo, SP, CEP: 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em série 62ª da 1ª emissão da **HABITASEC Securitizadora S.A.** (“Emissão”), sociedade anônima, sede na Avenida Nove de Julho, nº 4939, conjunto 62B, bairro Jardim Europa, município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), nos termos das Instruções CVM nº 476/2009 e 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e 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 – SP, 12 de novembro de 2015.

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS
LTDA,**
Coordenador Líder

✓
R

P