



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 239ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Celebrado entre

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

na qualidade de Agente Fiduciário

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 239ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, a Instrução da CVM 414, a Instrução da CVM 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

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

"Agente de Avaliação"	É a seguinte empresa especializada, contratada às expensas da Devedora para medição da evolução das obras no Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição de Obra: Meta Gerencial de Projetos e Obras S/S Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.029.276/0001-28.
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"	A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
"Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo"	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel (e sobre as Unidades), pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações

	Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo.
“Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o imóvel objeto da matrícula 73.949 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE, pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7.
“Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o da matrícula 3345 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza/CE, pela Avalista Construtora Colmeia S.A., como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	São, quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo, Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7 e a Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas, pelos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização.
“Aval”	A garantia fidejussória descrita na CCB, constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, nos termos da CCB e dos outros Documentos da Operação.
“Avalistas”	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Sr. Ronaldo Horn Barbosa , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 96002356729 (SSP/CE), inscrito no CPF sob o nº 619.577.393-04, residente e domiciliado na Cidade de Fortaleza, no Estado do Ceará, na Rua Silva Jatahy, nº 1.080, apto. 200, Meireles, CEP 60.165-070 (“Avalista 1”); (ii) o Sr. Otacílio Valente Costa , brasileiro, engenheiro civil, portador da

	cédula de RG nº 6413D (CREA/CE), inscrito no CPF sob o nº 117.894.763-72, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Sonia Porto Valente , brasileira, inscrita no CPF sob o nº 165.284.093-15, RG nº 1081306 (SSP/CE), ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Frei Mansueto, nº 65, apto. 1.000, Varjota, CEP 60.175-070, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Frei Mansueto, nº 65, apto. 1.000, Varjota, CEP 60.175-070 ("Avalista 2"); e (iii) a Construtora Colmeia S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Vicente Linhares, nº 521, sala 01, Aldeota, CEP 60.1235-270, inscrita no CNPJ sob o nº 06.048.417/0001-00 ("Avalista 3").
"Banco Liquidante"	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou quem vier a sucedê-lo, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.
"B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Boletim de Subscrição"	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"Caixa Excedente"	É o resultado da diferença entre o saldo da Conta Centralizadora e o saldo dos Fundos.
"CCB"	A Cédula de Crédito Bancário nº 2003120690/CFE, emitida pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
"CCI"	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários.
"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, como titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, como fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
"CETIP21"	A CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários.

“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes Gerais”	São as condições precedentes básicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que quaisquer recursos oriundos da CCB sejam disponibilizados à Devedora, na forma estabelecida na CCB. Tais condições são aquelas descritas e caracterizadas na CCB.
“Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2”	Os recursos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora e a Liberação 1 e a Liberação 2 para a Devedora somente será realizada, pela Emissora à Devedora, na forma estabelecida na CCB. Tais condições são aquelas descritas e caracterizadas na CCB.
“Condições Precedentes das Liberações de Obras”	As condições que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que as Liberações de Obras à Devedora, com recursos do Fundo de Obras, observado o disposto na Cláusula 1.3.3. da CCB. Tais condições são aquelas descritas e caracterizadas na CCB.
“Condições Precedentes”	As Condições Precedentes Gerais, as Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2 e as Condições Precedentes de Liberações de Obra, quando mencionadas em conjunto.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 42616-8, mantida na agência nº 7307 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341).
“Conta da Devedora 1”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 58492-9, mantida na agência nº 0001 da QI SCD S.A. (Cód. nº 329). Esta conta será uma conta vinculada (“escrow”), mantida na Instituição Financeira, em nome da Devedora, porém, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora.
“Conta da Devedora 2”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 130753216, mantida na agência nº 0932 do Banco Santander S.A. (Banco nº 033). Esta conta será a conta de livre movimentação da Devedora, a qual somente receberá recursos após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, observado o disposto 1.3.2. da CCB.
“Contas da Devedora”	A Conta da Devedora 1 e a Conta da Devedora 2, quando mencionadas em conjunto.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo”	É o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade

	de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7”	É o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sagre”	É o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Avalista Construtora Colmeia S.A., na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	São, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, bem como a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Sob Condição Suspensiva, de Conta Vinculada e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contrato de Espelhamento”	O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
“Contrato de Venda e Compra”	É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a comercialização de cada Unidade.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) a CCB, para os fins dos Avais; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e

	(v) o instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos nesta Cédula, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e/ou titulados pela Emissora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Prêmio de Pagamento Antecipado, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI”	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou titulados pela Devedora, pelos Garantidores e/ou por sociedades por eles controladas.
“Cronograma de Obras”	O cronograma de obras com a estimativa de evolução das obras no Empreendimento, conforme consta no anexo V da CCB.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Desembolso”	É a data em que ocorrer um desembolso de parte do Valor da Cessão da CCB na Conta Centralizadora, nos termos da CCB, o que poderá ocorrer em uma ou mais tranches. Cada Data de Desembolso corresponderá à uma data de integralização dos CRI.
“Data de Emissão”	12 de março de 2021.
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento Final”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 25 de fevereiro de 2025.
“Decreto 10.504”	O Decreto nº 10.504, de 2 de outubro de 2020.
“Decreto 10.278”	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 18 de março de 2015.

“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Despesas Iniciais”	São as despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas iniciais no anexo VII da CCB, e serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação, observadas as regras da CCB.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas recorrentes no anexo VII da CCB e serão pagas diretamente pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas, observadas as regras da CCB.
“Despesas”	As Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando mencionadas em conjunto.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios oriundos de quaisquer vendas presentes ou futuras das Unidades, nos termos deste instrumento, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Devedora”	A Colmeia Felicitá Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 29, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob nº 14.048.322/0001-15.
“Dia Útil”	É (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação à qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora, aos Sócios.
“Documentos Comprobatórios”	Os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na destinação de recursos oriundos do Financiamento Imobiliário, incluindo contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos

	contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da destinação dos recursos obtidos com o Financiamento Imobiliário pelo Agente Fiduciário.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) o Contrato de Espelhamento; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o(s) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (x) o Contrato de Conta Vinculada; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“Emissão”	A presente emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Emissora” ou “Securitizadora”	A Habitasec Securitizadora S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Empreendimento”	O empreendimento denominado <i>“Felicita Residencial”</i> desenvolvido pela Devedora no imóvel objeto da matrícula 85771 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE, e para cujo desenvolvimento parte dos recursos advindos do Financiamento Imobiliário serão destinados.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.
“Escriturador”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula Oitava da CCB.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio da CCB.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos da recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.
“Fundo de Juros”	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para pagamento dos Juros Remuneratórios enquanto houver saldo neste fundo, nos termos dos Documentos da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Juros sobre os recursos da integralização dos CRI

	mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento. Este fundo será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente à eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.
“Fundos”	O Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) o saldo disponível na Conta Centralizadora, incluindo os Fundos; e (v) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) os Avalistas; (ii) a Devedora na qualidade de fiduciante do Imóvel (e das Unidades), do Imóvel Casa 7 conforme definido na CCB) e de cedente fiduciante dos Direitos Creditórios; (iii) a Avalista 3, na qualidade de fiduciante do Imóvel Sagres (conforme definido na CCB); (iv) os Sócios, na qualidade de fiduciante das Quotas, sendo certo que a Exact Brazil Investimentos e Participações em Negócios Imobiliários Ltda. é mencionada neste instrumento e nos Documentos da Operação única e exclusivamente na qualidade de titular e fiduciante das Quotas e que suas obrigações se restringem apenas às Quotas objeto da Alienação Fiduciária de Quotas, não respondendo com a integralidade de seu patrimônio com os demais Avalistas; e (v) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado mensalmente pelo Fundação Getúlio Vargas (FGV).

“Imóvel”	É o imóvel alienado fiduciariamente à Securitizadora, conforme identificado no Anexo II da CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo englobará todas as referidas Unidades.
“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”	A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Instituição Financeira”	A QI Sociedade de Crédito Direto S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35.
“Instrução CVM 301”	A Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999.
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
“Instrução CVM 409”	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
“Instrução CVM 414”	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 481”	A Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 505”	A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
“Instrução CVM 539”	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539: (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; (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.
“Investidores Qualificados”	São aqueles definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539.
“Investimentos Permitidos”	Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos em fundos de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, administrados e custodiados por instituição financeira de primeira linha, a critério da Securitizadora.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“IRPJ”	O Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“Juros Remuneratórios”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, item “vii”, deste Termo de Securitização.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

“Liberação 1”	Corresponde ao valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), e que será debitado da Conta Centralizadora e liberado na Conta da Devedora 1, observado o disposto na CCB.
“Liberação 2”	Corresponde ao valor de R\$ 1,00 (um real), que será debitado da Conta Centralizadora e liberado na Conta da Devedora 2, para uso nas obras do Empreendimento, observado o disposto na CCB.
“Liberações de Obras”	Cada uma das liberações do Valor do Fundo de Obras, que será utilizado para a realização do desenvolvimento do Empreendimento e que será liberado na Conta da Devedora 2, após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes das Liberações de Obras, nos termos da CCB. Referidas liberações observarão o Limite de Adiantamento e o Limite Disponível (conforme definidos na CCB).
“Liberações”	A Liberação 1, a Liberação 2 e cada uma das Liberações de Obras, quando mencionadas em conjunto.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2189-49”	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.
“Obrigações Garantidas”	São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, da qual os CRI serão objeto.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Alocação”	Os recursos oriundos da integralização dos CRI e disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a seguinte ordem de alocação, de forma que cada item somente será

	observado caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) transferência da Liberação 1 na Conta da Devedora 1, após o integral cumprimento das Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2; (ii) pagamento das Despesas Iniciais, por conta e ordem da Devedora, desde que tenha sido realizada a transferência dos recursos da Liberação 1 da Conta da Devedora 1 para a conta corrente autorizada indicada no anexo I do Contrato de Conta Vinculada; (iii) constituição inicial do Fundo de Obras no valor da Liberação 2; (iv) transferência da Liberação 2 na Conta da Devedora 2, após o integral cumprimento das Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2; (v) constituição integral do Fundo de Obras; (vi) constituição do Fundo de Despesas; (vii) constituição do Fundo de Juros; e (viii) constituição do Fundo de Reserva.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
“Período de Restrição”	O período de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476.

“PIS”	O Programa de Integração Social.
“Prazo de Colocação”:	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta 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.
“Prêmio”	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , na hipótese de amortização antecipada facultativa, e será equivalente a 5,0% (cinco por cento) sobre o saldo devedor da CCB, calculado pela Securitizadora na data de pagamento do referido prêmio.
“Quotas”	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta Centralizadora e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514.
“Relatório de Medição de Obras”	O relatório mensal de medição de obras realizadas no Empreendimento, elaborado mensalmente pelo Agente de Avaliação, após visita às obras, nos moldes do Anexo VI da CCB. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento, conforme o Cronograma de Obras, e, conseqüentemente, para cada Liberação de Obras à Devedora.
“Relatório Trimestral”	O relatório trimestral a ser apresentado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo IV da CCB para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos com o Financiamento Imobiliário.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Servicer”	A Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, 213, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-010, e escritório na mesma Cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, conjunto 142, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.761.956/0001-83.
“Sócios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) a Construtora Colmeia S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Vicente Linhares, nº 521, sala 01, Aldeota, CEP 60.1235-270,

	inscrita no CNPJ sob o nº 06.048.417/0001-00; e (ii) Exact Brazil Investimentos e Participações Em Negócios Imobiliários Ltda. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Dom Luis, nº 1200, sala 1906, Torre I, Aldeota, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 10.156.807/0001-71.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente instrumento.
“Titulares de CRI”	São, a qualquer tempo, os titulares de CRI.
“Unidades”	As futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora, e descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo. A Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor da Cessão”	O valor devido pela Emissora à Instituição Financeira em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.
“Valor das Despesas Iniciais”	O montante correspondente à soma do valor de todas as Despesas Iniciais. Na Data de Emissão esse montante é igual a R\$ 1.086.279,36 (um milhão, oitenta e seis mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos), conforme detalhado no Anexo VII da CCB.
“Valor das Despesas Recorrentes”	O montante correspondente à soma do valor de todas as Despesas Recorrentes. Na Data de Emissão esse montante é igual a R\$ 416.682,19 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), conforme detalhado no Anexo VII da CCB.
“Valor do Fundo de Obras”	O valor equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 1,00 (um real), e que será descontado do Valor da Cessão, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Obras. O Valor do Fundo de Obras irá variar ao longo do tempo conforme ocorram as Liberações para as Obras. Após a obtenção do Habite-se para o Empreendimento, o eventual saldo gráfico remanescente do Fundo de Obras deverá ser convertido para o Caixa Excedente.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor equivalente à soma (i) do montante do aporte de recursos mencionado no item “xii” das Condições Precedentes Gerais; e (ii) o montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler ao menos a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o saldo devedor desta Cédula, o qual, na Data de Emissão, esse montante é equivalente a R\$ 384.912,50 (trezentos e oitenta e quatro ml, novecentos e doze reais e cinquenta

	centavos). O valor do item “ii” aqui descrito será descontado do Valor do Principal, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Reserva.
“Valor do Fundo de Juros”	O valor equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), e que será descontado do Valor da Cessão, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Juros. O Valor do Fundo de Juros será reduzido ao longo do tempo conforme sejam pagas as parcelas de Juros Remuneratórios. Após a utilização deste saldo gráfico, o Fundo de Juros será extinto, devendo o Juros Remuneratórios futuros serem pagos com recursos do Caixa Excedente ou conforme as demais disposições nesse sentido previstas na CCB.
“Valor do Fundo de Despesas”	O montante correspondente ao Valor das Despesas Recorrentes. O Valor do Fundo de Despesas irá variar ao longo do tempo conforme sejam pagas as despesas projetadas para a Operação, conforme exibidas no Anexo VII da CCB. Caso seja comprovado que alguma despesa não tinha sido prevista, a Securitizadora poderá avaliar o aumento do Valor do Fundo de Despesas, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler às Despesas Recorrentes projetadas de cada mês, até a data de vencimento da CCB, observadas as regras dispostas na Cláusula 5.2. da CCB. Referido valor poderá ser revisado pela Securitizadora caso alguma das premissas utilizadas para as Despesas constantes no Anexo VII tenham sido materialmente alteradas ao longo da Operação, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado nos termos da Cláusula 5.1.
“Valor Nominal Unitário”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, item “v”, deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada em conformidade com o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora.

1.3. Condição Resolutiva. Caso as Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2 não tenham sido integral e cumulativamente cumpridas no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de emissão da CCB pela Devedora, os recursos da não serão mais desembolsados e este instrumento será resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial. Nestas hipóteses:

- (i) a Instituição Financeira e/ou a Securitizadora deixarão de ter qualquer obrigação de liberação de recursos à Devedora;
- (ii) a Devedora ficará obrigada a reembolsar a Instituição Financeira e à Securitizadora as despesas comprovadamente incorridas para realização da Operação;
- (iii) uma vez realizado o reembolso previsto no item anterior, as Garantias eventualmente constituídas até então serão liberadas pela Securitizadora; e
- (iv) os recursos existentes na Conta Centralizadora, incluindo, mas não apenas, aqueles oriundos da integralização dos CRI, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados, líquidos de tributos, para satisfação das obrigações devidas aos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos neste item, e os recursos devidos aos Titulares de CRI conforme disposto neste Termo de Securitização, sem que qualquer remuneração, honorários e/ou penalidades sejam devidos de parte a parte.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 239ª Série da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao preço de cessão, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado pela Emissora à Devedora após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, nos termos da CCB e do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão.

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

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, a partir da presente data, e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.8. Valor da Cessão: O preço de cessão a ser pago pela cessão dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão, mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão e na CCB, é de R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, sendo certo que estes recursos são oriundos da integralização dos CRI, depositados na Conta Centralizadora, e serão aplicados de acordo com a Ordem de Alocação, observadas as regras estabelecidas na CCB.

2.9. Garantias da Operação:

2.9.1. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sendo, a

partir dessa data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.1.2. Por meio da constituição da referida Garantia, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das Quotas, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e neste instrumento.

2.9.1.3. A Alienação Fiduciária de Quotas deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Para esse fim, o registro do referido contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, bem como o arquivamento do instrumento de alteração do contrato social da Devedora na Junta Comercial competente, devem ser concluídos no referido prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.1.4. A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora passará a depositar quaisquer Distribuições diretamente na Conta Centralizadora, e a Emissora utilizará esses para aplicação de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 8.8.

2.9.1.5. A Alienação Fiduciária de Quotas deve, a todo tempo, englobar a totalidade das Quotas, de forma que, eventuais novos sócios devem passar a integrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, como fiduciantes de suas Quotas, sob pena de vencimento antecipado da CCB. A Alienação Fiduciária de Quotas sobre as Quotas de eventuais novos sócios deve estar efetivamente constituída no prazo estipulado para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.1.6. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB ou vencimento final e não pagamento pela Devedora do saldo devedor desta Cédula no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.9.2. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

2.9.2.1. As Alienações Fiduciárias de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

2.9.2.2. Por meio da constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária do Imóvel (e das Unidades, conforme o caso) e dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7 e da Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres, nos limites e condições descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na CCB.

2.9.2.3. As Alienações Fiduciárias de Imóveis deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. Para esse fim, o registro, bem como a averbação das Alienações Fiduciárias de Imóveis nas respectivas matrículas deve ser concluído no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas no referido contrato.

2.9.2.4. Na hipótese de excussão das Alienações Fiduciárias de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular de cada um dos respectivos imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora e/ou pelos Avalistas pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Emissora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

2.9.2.5. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB ou vencimento final e não pagamento pela Devedora do saldo devedor da Cédula no prazo estipulado para tanto, a Emissora poderá excutir as Alienações Fiduciárias de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios serão oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observado o disposto na Cláusula Sexta e na Cláusula Sétima da CCB.

2.9.3.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integralmente transferidos à Conta Centralizadora para o cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, até a quitação das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e conforme o disposto na Cláusula 7.5. da CCB

2.9.3.2. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios incluirá a Conta da Devedora 1 e todos e quaisquer recursos nela depositados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

2.9.4. Fundo de Despesas. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, observada a Ordem de Alocação.

2.9.4.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o (i) pagamento de todas as Despesas Iniciais, que será feito diretamente pela Securitizadora; e (ii) pagamento das Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora; sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas para fazer frente a alguma Despesa, as Despesas Recorrentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

2.9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins aqui dispostos, e exclusivamente por decisão da Emissora, de forma que a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

2.9.4.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Servicer, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às

mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

2.9.4.4. Os recursos existentes no Fundo de Despesas poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última data de pagamento da CCB.

2.9.4.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora aqui estipuladas.

2.9.5. Fundo de Reserva. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, observada a Ordem de Alocação.

2.9.5.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora exclusivamente para cobrir eventuais inadimplências da Devedora a título de amortização ou Juros Remuneratórios.

2.9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios. Para os fins do disposto nesta Cláusula, o Valor do Fundo de Reserva será verificado mensalmente em cada Data de Pagamento.

2.9.5.3. Os recursos existentes no Fundo de Reserva poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última Data de Pagamento, conforme prevista no Cronograma de Pagamentos da CCB.

2.9.5.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora estipuladas neste contrato.

2.9.6. Fundo de Obras. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Obras, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras, observada a Ordem de Alocação.

2.9.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento, por meio sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto na Cláusula 1.3.3. e seguintes da CCB.

2.9.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Obras venham a ser inferiores ao remanescente de obras, conforme indicado no Relatório de Medição de Obras, a

Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para término das obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios. Para os fins do disposto nesta Cláusula, o Valor do Fundo de Obras será verificado mensalmente em cada data de pagamento da CCB.

2.9.6.3. As Partes concordam que, após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento por meio do Relatório de Medição de Obras, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o referido Fundo, e observado o disposto na Cláusula 1.6. da CCB, quaisquer recursos ainda existentes no Fundo de Obras serão mantidos na Conta Centralizadora até a quitação integral da Operação.

2.9.7. Fundo de Juros. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Juros, com recursos oriundos da integralização dos CRI e disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros, observada a Ordem de Alocação.

2.9.7.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios e terá duração enquanto houver saldo neste fundo.

2.9.7.2. Não haverá obrigação de recomposição do Fundo de Juros pela Devedora.

2.9.8. Aval. Nos termos da CCB, os Avalistas constituíram-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

2.9.8.1. Os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia em caso de inadimplemento.

2.9.8.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, inclusive os moratórios contados desde a data do inadimplemento pela Devedora, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

2.9.8.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

2.9.8.4. O Aval prestado na CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

2.9.8.5. Os Avalistas reconheceram que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações nesta CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim

desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

2.9.8.6. Os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos nesta CCB foram causa fundamental para a emissão da CCB, bem como para a Emissão, e para que a Emissora concordasse com a concessão do crédito para a Devedora.

2.9.8.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

2.9.8.8. O Aval extingui-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do art. 899 do Código Civil.

2.9.8.9. A Devedora e os Avalistas nomearam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa à CCB ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

2.9.8.10. A Devedora e os Avalistas aceitaram o mandato de forma irrevogável, nos termos do art. 659 do Código Civil, e se obrigaram a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula 2.9.8.9., nos termos do art. 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

2.9.8.11. A cláusula-mandato estabelecida na CCB é irrevogável como condição do negócio bilateral, nos termos do art. 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas perante a Emissora.

2.9.8.12. Em caso de insolvência ou falecimento do Avalista, conforme o caso, ou, ainda, em caso de redução da capacidade econômica do Avalista, que possa afetar diretamente a CCB, a Devedora obrigou-se a comunicar o fato à Emissora e apresentar substituição do Avalista, para aprovação da Emissora, que, por sua vez, submeterá a matéria para a deliberação em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI. As medidas necessárias para formalizar a pessoa física ou jurídica apresentada pela Devedora como novo Avalista devem ser concluídas dentro de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do falecimento ou do conhecimento de insolvência, conforme o caso, sob pena de vencimento antecipado.

2.9.8.13. Os Avalistas se comprometeram solidariamente a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento entre si e/ou da Devedora qualquer valor por eles pagos à Emissora em favor da Devedora em decorrência da garantia prestada no âmbito da CCB, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Emissora não sejam integralmente pagas. Caso qualquer dos Avalistas receba quaisquer pagamentos da Devedora ou dos demais Avalistas em decorrência das garantias prestadas na CCB (e/ou em outras Cédulas de Crédito Bancário emitidas pela Devedora e cujos créditos tenham sido cedidos à Emissora) e ainda haja importâncias devidas à Emissora, o Avalista respectivo receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a,

independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente para a Emissora, diretamente na Conta Centralizadora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

2.9.9. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora ou o Agente Fiduciário, esse último na hipótese de Liquidação do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer Garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer garantidora ou Avalista. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

2.9.10. Resta desde já consignado que, de acordo com o art. 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, e observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, a propriedade fiduciária (i) do Imóvel (ou das Unidades, conforme o caso), em razão das Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) das Quotas, em razão da Alienação Fiduciária de Quotas; e/ou (iii) dos Direitos Creditórios, em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; não se submete aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária do Imóvel (ou e das Unidades, conforme o caso), das Quotas e dos Direitos Creditórios permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que o credor fiduciário poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) **Emissão:** 1ª;
- (ii) **Série:** 239ª;
- (iii) **Quantidade de CRI:** 21.995 (vinte e um mil, novecentos e noventa e cinco);
- (iv) **Valor Global da Série:** R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais);
- (v) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) **Atualização Monetária:** a variação acumulada do IPCA;
- (vii) **Juros Remuneratórios:** 11,52% (onze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano ou 15,0% (quinze inteiros por cento) ao ano, , calculados de forma exponencial, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos durante o período de vigência dos CRI, sendo certo que o evento de alteração dos juros remuneratórios ocorrerá, após a Data de aniversário e para o próximo período de capitalização, podendo retornar a taxa inicial, conforme item 6 da Seção II da CCB, assim sucessivamente até o cumprimento das Obrigações Garantidas. Na hipótese de alteração das taxas aqui previstas, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário e a B3 nesse sentido com antecedência de até 3 (três) Dias Úteis da referida alteração;

- (viii) **Periodicidade e Forma:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (x) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (xi) **Ambiente de Depósito Eletrônico, Distribuição e Negociação:** B3;
- (xii) **Data de Emissão:** 12 de março de 2021;
- (xiii) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (xiv) **Data de Vencimento Final:** 25 de fevereiro de 2025;
- (xv) **Prazo de vencimento:** 1.446 (mil, quatrocentos e quarenta e seis) dias contados da Data de Emissão;
- (xvi) **Garantias:** além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a presente emissão conta com as Garantias;
- (xvii) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (xviii) **Carência:** não há;
- (xix) **Subordinação:** o CRI será emitido em uma única série;
- (xx) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 25 de abril de 2021; e
- (xxi) **Forma:** escritural.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de colocação de melhores esforços, a ser realizada diretamente pela Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 414, tendo como público-alvo Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM 539.

3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Emissora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM 505, na Instrução CVM 539 e na Instrução CVM 301.

3.5. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.5.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.5.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (i) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

3.6. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI poderá ser encerrada com a subscrição e integralização integral ou parcial dos CRI, devendo a Emissora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.7.1. deste Termo de Securitização.

3.7.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Emissora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.7.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.7.1. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, e **(ii)** depois de decorrido Período de Restrição e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.8.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta

pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei 6.385 e da Instrução CVM 400.

3.9. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora (na qualidade de emissora e responsável pela distribuição da Oferta), pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a primeira Data de Desembolso, sendo até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Desembolso, pela variação acumulada positiva do IPCA, calculado conforme as fórmulas a seguir:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado da variação mensal positiva do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Para apropriação *pro rata temporis* por dias corridos:

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização

(por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

NI_{k-1} = valor do número índice do mês imediatamente anterior ao mês k ;

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Desembolso, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro;

dct = número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dct um número inteiro.

5.1.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente sempre na Data de Pagamento, sendo a primeira, a Data de Desembolso.

5.1.2. Na hipótese de não divulgação do NI_k , até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou da Devedora.

5.1.3. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado pelo IGP-M ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

5.1.4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento da presente instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes. Nessa hipótese, será necessária uma assembleia geral de Titulares de CRI para definir o referido índice.

5.2. Cálculo da Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata* temporis, desde a primeira Data de Desembolso, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ Juros - 1), onde:$$

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

VNa = conforme definido acima;

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

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

onde:

i = conforme previsto no item “vii” da Cláusula 3.1. acima;

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.

5.3. Cálculo da Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado integralmente no vencimento, na data estipuladas no Anexo II. Caso ocorra amortização extraordinária dos CRI, o cálculo será realizado com base na seguinte fórmula

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo II.

5.3.1. Após cada parcela de amortização extraordinária, o Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

VNr = Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

AM_i = valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo II.

5.3.2. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNa para efeito de continuidade de atualização.

5.3.3. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo II e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

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

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL OU RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Observadas as regras da CCB, os Créditos Imobiliários deverão ser antecipados nos seguintes casos: (i) com o saldo do Caixa Excedente, se positivo, e de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 8.8. e após o término das obras do Empreendimento; (ii) vencimento antecipado da CCB, conforme previsto na CCB; (iii) para recomposição do Índice Mínimo de Garantia (conforme definido na CCB); ou (iv) na hipótese de Pagamento Antecipado Facultativo, conforme definido na CCB, em todo o caso, mediante o pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como para os CRI custodiados na B3, seguirão os procedimentos da B3 para realização dos eventos e informará na B3 com antecedência mínima de 3 dias úteis da data de realização da amortização extraordinária ou resgate antecipado, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.1.2. Observado o previsto na CCB, o Prêmio será devido na hipótese da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa da CCB, com recursos próprios da devedora, de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a amortização ou liquidação deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio.

6.2. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto neste Termo de Securitização.

6.3. Destinação dos recursos dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da CCB e representados pela CCI serão integralmente destinados para (i) o custeio de despesas futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, construção, compra, venda, reforma ou expansão de imóvel relacionado ao Empreendimento; e (ii) o reembolso de despesas incorridas e desembolsadas relacionadas ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora e demais empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora, descritos no Anexo III da CCB, em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no Anexo III da CCB. Nos termos da CCB, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário, trimestralmente, a contar da primeira Data de Desembolso, o Relatório Trimestral, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, conforme modelo do Anexo IV da CCB, respeitado o prazo limite da data de vencimento do CRI, juntamente com os Documentos Comprobatórios. No caso de resgate ou vencimento antecipado as obrigações da Devedora, com relação à comprovação da destinação dos recursos,

e do Agente Fiduciário, com relação ao acompanhamento da destinação dos recursos, conforme previstas no presente documento, perdurarão até que a destinação da totalidade de recursos seja efetivada, o que deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

6.3.1. Após o recebimento do Relatório Trimestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral e nos documentos encaminhados, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com o Financiamentos Imobiliário, conforme destinação dos recursos prevista no item acima.

6.3.2. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Trimestral.

6.3.3. A Credora e o Agente Fiduciário não serão responsáveis pela realização, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos, e pelo Relatório de Medição de Obras enviado pelo Agente de Avaliação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora e pelo Agente de Avaliação a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Trimestral.

6.3.4. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da CCB ao Empreendimento, exclusivamente, a partir do Relatório Trimestral e dos Documentos Comprobatórios fornecidos pela Devedora, nos termos da CCB, devendo o Agente Fiduciário se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação de seus atos societários, observado o disposto na Cláusula 14.1., assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, às informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema disponível na página da CVM.

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

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos devem ser acompanhados da declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da emissora perante os investidores.

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

7.7. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome,

as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (v) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na CCB;
- (vii) observado o disposto no item “v” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (viii) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóvel;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (x) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

8.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora 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 2.158-35.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

8.7.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das Despesas, se aplicável;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva;
- (iv) pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos, além de Encargos Moratórios devidos e não pagos;
- (v) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;

- (vi) amortização programada dos CRI; e
- (vii) amortização extraordinária dos CRI com os recursos remanescentes.

8.8.1. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 8.8 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.10. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.11 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora.

8.11.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegurar e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (viii) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos nos Contratos de Garantia.

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

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) 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;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar a Devedora e os Garantidores, conforme o caso, sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- (viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xiii) informar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) dias úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xvii) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (xxii) o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora às expensas da Devedora e, em caso de inadimplemento desta, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais) cada, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de assinatura do presente Termo de Securitização e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(ii)** parcelas trimestrais no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais), a título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data prevista para primeira verificação e as demais a serem pagas no mesmo dia dos trimestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

9.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao.

9.4.2. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

9.4.3. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/20, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

9.4.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI e da(s) CCI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.5. AS parcelas citadas nos itens (a) e (c) acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

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

9.4.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual 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 a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.4.8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive, as administrativas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos investidores. As eventuais despesas, depósitos, honorários e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora e/ou Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.9. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pela Devedora e, em caso de inadimplemento desta, pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Devedora e/ou Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.10. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

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

9.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item

acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável .

9.9. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.11. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações financeiras assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Onze deste Termo de Securitização, e na Lei 9.514 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário fixando, neste caso, a sua remuneração ou pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias ou não pecuniária previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido. Este item será aplicável em relação às obrigações pecuniária acima mencionada caso a Emissora recepcione recursos devidos à Devedora.

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

10.3.2. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na CCB, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e Garantias, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes conforme cláusula 14.1, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente a Devedora.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 11.3, deverá ser realizada com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, ressalvado o prazo de convocação previsto no §2º, artigo, 14, da Lei 9.514.

11.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

11.11. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.12. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

11.13. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.14. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Diretor da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.15. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, também por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o disposto no §2º do artigo 12 da Resolução CVM 17.

11.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias prévias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário Atualizado; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar negativamente o valor dos CRI e os direitos dos Titulares dos CRI, o que inclui, mas não se limita, o inadimplemento da CCB ou alterações em suas condições; **(vii)** às Garantias e aos Contratos de Garantia, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, qualquer alteração dos Contratos de Garantia, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e/ou **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora; deverão ser aprovadas (a) em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem 86% (oitenta e seis por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 86% (oitenta e seis por cento) dos CRI em Circulação.

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

11.18. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

11.19. Local. A Assembleia de Titulares dos CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia de Titulares dos CRI por meio parcial ou exclusivamente digital, conforme Instrução CVM 625.

11.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

11.21. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês, sem tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“**Taxa de Administração**”).

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

12.1.3. Os valores referidos na Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel e/ou sobre o Empreendimento edificado no Imóvel, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigados a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.15 deste Termo de Securitização.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado caso a Devedora não arquem com tais despesas nos termos da CCB:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, servicer, agente de garantia, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas,

no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão inicialmente suportadas pela Devedora, conforme previsto na CCB. Caso tais despesas não sejam pagas, sem prejuízo das disposições da CCB e os Titulares dos CRI aprovem, tais despesas poderão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo do seu exercício de direito de regresso contra a Devedora com relação aos recursos aportados.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

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

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, respeitado o disposto no item 12.3.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora a Devedora.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da

CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação (i) de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias úteis antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM nº 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3. As convocações para as respectivas Assembleias Gerais deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Empresas.Net, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação da CVM n.º 829, de 30 de setembro de 2019, sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3.

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano,
São Paulo, SP

CEP 01.452-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle / Controladoria / Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro, RJ

CEP 22640-102

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

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

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

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora

para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Garantidores poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(l) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo

de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Garantidores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora e aos Garantidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários (antecessores) do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco decorrente da pandemia de COVID-19: A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, dos Garantidores, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) onerado nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. Ainda, os valores utilizados para fins de avaliação do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) ou e dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7 e da Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres,

conforme previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não foram objeto de laudo de avaliação emitido por empresas especializadas e tais não terão avaliação periódica. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) em garantias, caso estes não sejam liberados após a constituição das alienações fiduciárias em favor da Emissora. Ainda, atualmente, o seguro do Imóvel está pendente de endosso para constar a Emissora como beneficiária e, após isso, em caso de sinistro do Imóvel, o valor da indenização do seguro poderá não ser suficiente para ressarcir eventuais prejuízos relacionados ao Imóvel, o que poderá acarretar na diminuição do valor da referida garantia e resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

(v) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Contratos de Garantia e na CCB não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(w) Risco de exequibilidade das Garantias. Há a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pela avalista Construtora Colmeia S.A.. Ainda, com relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a referida garantia foi celebrada com condição suspensiva, qual seja, a celebração de novos Contratos de Venda e Compra entre a Devedora e os respectivos Adquirentes, sendo certo que o valor de tal garantia é condicionado ao fluxo de recebimento dos Direitos Creditórios devidos pelos Adquirentes à Devedora e que, hipótese de eventual excussão, este valor poderá ser inferior àqueles constantes no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e trazer prejuízos aos Titulares dos CRI.

Conforme previsto na CCB, a liberação dos recursos decorrentes do Financiamento Imobiliário à Devedora, será realizada mediante o integral cumprimento das Condições Precedentes e observadas as regras estabelecidas na CCB.

Caso não ocorra o efetivo registro das Garantias, dentro do prazo previsto nos documentos aplicáveis restará configurada uma condição resolutiva da CCB, nos termos da Cláusula 1.5. do referido instrumento.

Dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias.

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

18.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

18.7. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, bem como de acordo com as leis e normas relacionadas ao mercado de capitais brasileiro, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.8. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

20.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, 12 de março de 2021.

(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexo)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Nome: Rodrigo Faria Estrada

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marcelle Mota Santoto

Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Carlos César de Oliveira Pontes
CPF nº: 635.416.103-87

2. _____
Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
CPF nº: 332.537.318-63

(Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 12 de março de 2021.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA:							
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS							
CNPJ: 17.343.682/0001-38							
Endereço: na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304							
Bairro	Barra da Tijuca	Cidade	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA:							
COLMEIA FELICITÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 14.048.322/0001-15							
Endereço: Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 29							
Bairro	Aldeota	Cidade	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.135-270
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário nº 2003120690/CFE, emitida pela Devedora em 12 de março de 2021, no valor de até R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), em favor da Instituição Financeira.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Os imóveis vinculados à Emissão são ("Imóveis"):							
Denominação	Endereço		Matrícula	Cartório			
Felicita Residencial	Rua Leão Veloso, 756, Parque Iracema, CEP 60.824-200, Fortaleza/CE.		85771	Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE.			
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local de Emissão:	12 de março de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.445 (mil, quatrocentos e quarenta e cinco) dias contados da data de emissão da CCB.						
Valor do Principal:	R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), na Data de Emissão da CCI.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 11,52% (onze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano ou 15,0% (quinze inteiros por cento) ao ano, conforme o item 6 da Seção II da CCB, calculados de forma exponencial, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.						
Atualização Monetária:	IPCA.						
Data de Vencimento Final:	24 de fevereiro de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Anexo I da CCB.						
8. GARANTIAS:							
(i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) os Fundos, conforme definidas e descritas na CCB.							

(Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	12/03/2021		
1	25/03/2021	0,0000%	Não
2	25/04/2021	0,0000%	Sim
3	25/05/2021	0,0000%	Sim
4	25/06/2021	0,0000%	Sim
5	25/07/2021	0,0000%	Sim
6	25/08/2021	0,0000%	Sim
7	25/09/2021	0,0000%	Sim
8	25/10/2021	0,0000%	Sim
9	25/11/2021	0,0000%	Sim
10	25/12/2021	0,0000%	Sim
11	25/01/2022	0,0000%	Sim
12	25/02/2022	0,0000%	Sim
13	25/03/2022	0,0000%	Sim
14	25/04/2022	0,0000%	Sim
15	25/05/2022	0,0000%	Sim
16	25/06/2022	0,0000%	Sim
17	25/07/2022	0,0000%	Sim
18	25/08/2022	0,0000%	Sim
19	25/09/2022	0,0000%	Sim
20	25/10/2022	0,0000%	Sim
21	25/11/2022	0,0000%	Sim
22	25/12/2022	0,0000%	Sim
23	25/01/2023	0,0000%	Sim
24	25/02/2023	0,0000%	Sim
25	25/03/2023	0,0000%	Sim
26	25/04/2023	0,0000%	Sim
27	25/05/2023	0,0000%	Sim
28	25/06/2023	0,0000%	Sim
29	25/07/2023	0,0000%	Sim
30	25/08/2023	0,0000%	Sim
31	25/09/2023	0,0000%	Sim
32	25/10/2023	0,0000%	Sim
33	25/11/2023	0,0000%	Sim

34	25/12/2023	0,0000%	Sim
35	25/01/2024	0,0000%	Sim
36	25/02/2024	0,0000%	Sim
37	25/03/2024	0,0000%	Sim
38	25/04/2024	0,0000%	Sim
39	25/05/2024	0,0000%	Sim
40	25/06/2024	0,0000%	Sim
41	25/07/2024	0,0000%	Sim
42	25/08/2024	0,0000%	Sim
43	25/09/2024	0,0000%	Sim
44	25/10/2024	0,0000%	Sim
45	25/11/2024	0,0000%	Sim
46	25/12/2024	0,0000%	Sim
47	25/01/2025	0,0000%	Sim
48	25/02/2025	100,0000%	Sim

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Emissora**”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série de sua 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de março de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Declaração do Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de março de 2021.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

Declaração da Instituição Custodiante

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ 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 Imobiliária, sob a Forma Escritural ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foi emitida 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("**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), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado nesta data entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Termo de Securitização**"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que 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 março de 2021.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

(Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro, RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor: Marcelle Mota Santoto
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 239ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 21.995
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 12 de março de 2021.

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

Nome:

Cargo:

(Anexo VII ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Série e Emissão	3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$52.089.616,32
Quantidade	115 (3ª série); 29 (4ª série); 28 (5ª série)
Remuneração	IPCA + 9% a.a. (3ª série); IPCA + 15% a.a. (4ª série); IPCA + 11,0520% a.a. (5ª série)
Data de Vencimento	15.11.2021 (3ª série); 15.04.2023 (4ª série); 15.10.2023 (5ª série)
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$11.000.000,00
Quantidade	36
Remuneração	IGP-M + 12,0413% a.a.
Data de Vencimento	28.05.2022
Garantias	alienação fiduciária de cotas, promessa de alienação fiduciária de imóvel, fiança e promessa de cessão fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.513.474,29
Quantidade	112, 28 e 28 respectivamente
Remuneração	IPCA + 8,75% a.a. (12ª série); IPCA + 12% a.a. (13ª série); IPCA + 16,4515% a.a. (14ª série)
Data de Vencimento	15.06.2026, 15.09.2027 e 15.10.2027 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis e promessa de cessão fiduciária de recebíveis em estoque
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$55.323.372,52
Quantidade	107, 33 e 24 respectivamente

Remuneração	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a. respectivamente
Data de Vencimento	10.10.2021, 10.10.2021 e 10.11.2021 respectivamente
Garantias	cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	21ª e 22ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$13.095.164,81
Quantidade	39 (21ª série); 4 (22ª série)
Taxa de Juros	IGP-M + 10,30% a.a. e IGP-M + 6,5% a.a.
Data de Vencimento	15.05.2021
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	25ª e 26ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$17.638.792,05
Quantidade	47 (25ª série); 11 (26ª série)
Remuneração	IGP-M + 8% a.a.
Data de Vencimento	15.10.2022
Garantias	N/A

Série e Emissão	32ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$80.000.000,00
Quantidade	200.000
Remuneração	IPCA + 6% a.a.
Data de Vencimento	05.12.2035
Garantias	alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de imóvel, fiança, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	33ª e 34ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$27.504.708.453,52
Quantidade	91.000 e 22 respectivamente
Remuneração	IGP-M + 7,75% a.a.
Data de Vencimento	10.12.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	33ª Adimplência Financeira / 34ª Inadimplência Financeira

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$39.160.773,99
Quantidade	117
Remuneração	IGP-DI + 12,6825 a.a.
Data de Vencimento	10.05.2021
Garantias	hipoteca e fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	62ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$7.771.520,50
Quantidade	25
Remuneração	IPCA + 10% a.a.
Data de Vencimento	12.06.2033
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.581.000,00
Quantidade	10.581
Remuneração	IGP-M + 12% a.a.
Data de Vencimento	15.07.2024
Garantias	alienação fiduciária de cotas, fiança, hipoteca
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	77ª e 78ª Séries da 1ª emissão certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$70.000.000,00
Quantidade	60.000 (77ª série); 10.000 (78ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,30% a.a. (77ª série); 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. (78ª série)
Data de Vencimento	27.04.2024
Garantias	alienação fiduciária de ações, cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 23.000.000,00 (vinte tres milhões)
Quantidade	23.000 (vinte três mil)
Remuneração	IGP-DI + 7,75% a.a
Data de Vencimento	20.06.2029

Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	118ª e 128ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)
Quantidade	35.000 (trinta e cinco mil) CRI
Remuneração	IPCA + 8,15% a.a. (118ª série); 100% da Taxa DI + 1,35% a.a. (128ª série)
Data de Vencimento	06.12.2033 (118ª série); 07.12.2027 (128ª série)
Garantias	alienação fiduciária de ações ideais; cessão fiduciária de direitos creditórios; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	131ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Remuneração	R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais)
Quantidade	38.000 (trinta e oito mil) CRI
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,50% a.a.
Data de Vencimento	17.01.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; alienação fiduciária de cotas; aval.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	133ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais)
Quantidade	44.000 (quarenta e quatro mil) CRI
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
Data de Vencimento	22.03.2023
Garantias	alienação fiduciária de imóvel; cessão fiduciária de direitos creditórios e hipoteca.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	143ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 41.043.000,00 (quarenta e um milhões, quarenta e tres mil reais)
Quantidade	41.043 (quarenta e um mil e quarenta e três) CRI
Remuneração	IPCA + 6,45% a.a.
Data de Vencimento	07.05.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	142ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 14.650.000,00 (quatorze milhões seiscentos e cinquenta mil reais)
Quantidade	14.650 (quatorze mil seiscentos e cinquenta reais)
Remuneração	IGP-DI + 7,30% a.a.
Data de Vencimento	22.10.2029
Garantias	alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	158ª e 159ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 44.792.756,00 (quarenta e quatro milhões, setecentos e noventa e dois mil e setecentos e cinquenta e seis reais)
Quantidade	148 (cento e quarenta e oito)
Remuneração	IPCA + 9,5% a.a. (158ª série) e IPCA + 11% a.a. (159ª série)
Data de Vencimento	24.08.2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 283.686.000,00 (Duzentos e oitenta e três milhões, seiscentos e oitenta e seis mil)
Quantidade	283686 (Duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Data de Vencimento	21/09/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	164ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 90.641.000,00 (Noventa milhões, seiscentos e quarenta e um mil)
Quantidade	90.641 (Noventa mil, seiscentos e quarenta e um)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,4% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	165ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões)

Quantidade	40.000 (Quarenta mil)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,50% a.a.
Data de Vencimento	23/09/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série e Emissão	172ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais)
Quantidade	12.000 (doze mil)
Remuneração	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Data de Vencimento	03 de agosto de 2023
Garantias	Fiança; Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Assinatura Digital

Nome do Documento: CRIColmeiaFelicita-TermodeSecuritizacaov.paraassinatura_limpa.pdf

Situação do Documento: Assinado

Tipo do Documento: Contrato

Data de Criação: 30/03/2021 12:05:09 BRT

Hash (SHA512) do Original:

53346cef8602f942f9f28dbcdca0117e16c70248090c5c54e4c48a783527ddbbffb4c1631b081b797e8c1e3834685f05080770c11363c7268381f68ea5720d13

Arquivos

Documento Original:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/d5bb3fb2-e293-434c-9f1c-90d3e92e6a46/CRIColmeiaFelicita-TermodeSecuritizacaov.paraassinatura_limpa_original.pdf

Arquivo de Assinatura:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/d5bb3fb2-e293-434c-9f1c-90d3e92e6a46/CRIColmeiaFelicita-TermodeSecuritizacaov.paraassinatura_limpa_signed.p7s

Assinaturas

Marcos Ribeiro do Valle Neto

30/03/2021 12:36:01 BRT

CPF: 308.200.418-07

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Carlos César de Oliveira Pontes

30/03/2021 12:54:32 BRT

CPF: 635.416.103-87

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: carlos@colmeia.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: Carlos César de Oliveira Pontes

Papel: Testemunha

Rodrigo Faria Estrada

30/03/2021 13:17:04 BRT

CPF: 045.294.047-81

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: roestrada@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Rosemeire Ribeiro de Souza

30/03/2021 13:18:40 BRT

CPF: 332.537.318-63

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: rose@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: Rosemeire Ribeiro de Souza

Papel: Testemunha

Marcelle Motta Santoro

30/03/2021 13:22:33 BRT

CPF: 109.809.047-06

E-mail: msantoro@pentagonotruster.com.br

Assinatura íntegra: 

ICP-Brasil: 

Representado: PENTAGONO S A DISTRIBUIDORA DE TIT E VAL MOBILIARIOS

Papel: Representante da Empresa