
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

125ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

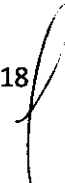


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 19 de novembro de 2018



ÍNDICE

Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO.....	3
Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	15
Clausula 3ª – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	17
Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	21
Cláusula 5ª– CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI	22
Clausula 6ª- DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	25
Clausula 7ª– DAS GARANTIAS	28
Clausula 8ª – DO FUNDO DE LIQUIDEZ, DO FUNDO DE OBRAS E DO FUNDO DE MARKETING	29
Clausula 9ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	30
Clausula 10ª– DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	32
Cláusula 11ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	39
Cláusula 12ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI.....	40
Cláusula 13ª - DAS DESPESAS DA EMISSÃO	42
Cláusula 14ª -DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL	46
Cláusula 15 - FATORES DE RISCO.....	52
Cláusula 16 - DA PUBLICIDADE	57
Cláusula 17 - DO REGISTRO DO TERMO	58
Cláusula 18 - DAS NOTIFICAÇÕES.....	58
Cláusula 20 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM	59

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 125ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"),

Adiante designadas em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, demais disposições legais aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

Cláusula 1ª – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

1.2. 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.

" <u>Ações Aroeira</u> "	Significa a totalidade das ações de titularidade da Jatobá e da Cedente, de emissão da Aroeira.
" <u>Ações Jatobá</u> "	Significa a totalidade das ações de emissão da Jatobá, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social.

" <u>Agente Fiduciário</u> " ou " <u>Instituição Custodiante</u> "	A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações Aroeira</u> "	A alienação fiduciária das Ações Aroeira, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas Ações Aroeira, outorgadas pela Cedente e pela Jatobá em favor da Emissora.
" <u>Alienação Fiduciária de Ações Jatobá</u> "	A alienação fiduciária das Ações Jatobá, bem como a cessão fiduciária dos direitos relacionados a essas Ações Jatobá, outorgadas por Ciro e Everaldo em favor da Emissora.
" <u>Alienação Fiduciárias de Imóveis</u> "	A alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) dos imóveis urbanos localizados no Município de Vargem Grande Paulista, objeto dos Lotes 01 e 02 da Quadra 25 do Loteamento Urbano denominado Residencial San Diego, registrado sob o Registro nº R.01 da matrícula nº 59.362 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia.
" <u>Amortização de Principal</u> "	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descrita na Cláusula 5.3 do presente Termo de Securitização.
" <u>Aroeira</u> "	A SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A. , sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.418/0001-22.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 12 deste Termo de Securitização.
" <u>BACEN</u> "	Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Liquidante</u> "	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
" <u>Boletins de Subscrição</u> "	Cada boletim de subscrição, por meio do qual os investidores subscreverão os CRI.
" <u>Brasil</u> "	República Federativa do Brasil.

" <u>B3</u> "	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP, UTVM, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48,7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> "	A Cédula de Créditos Imobiliários integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> " ou " <u>Debenturista Inicial</u> "	A SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.201, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21.
" <u>Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas</u> "	A cessão fiduciária, de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) (i) dos direitos creditórios de titularidade da Aroeira contra o Banco Itaú Unibanco S.A. em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Aroeira, decorrentes da comercialização dos Lotes, mantidos em depósito na Conta Centralizadora, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito, em processo de compensação bancária ou quando investidos em aplicações financeiras; (ii) dos direitos sobre a Conta Centralizadora; e (iii) dos direitos sobre a Conta Vinculada.
" <u>Ciro</u> "	CIRO PEREIRA SCOPEL , brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 11.347.545 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.229.938-20, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Estados Unidos, 2.134, Jd. América, CEP 01427-002.
" <u>CMN</u> "	Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Condições estabelecidas na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão.

" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente nº 12942-1, Agência 0735, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Aroeira.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> "	Conta corrente nº 34141-7, Agência 7307, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora.
" <u>Conta Vinculada</u> "	Conta corrente nº 721447-4, Agência 0001-9, no Banco Daycoval S.A. (nº 707), de titularidade da Aroeira e de movimentação restrita da Emissora, onde serão depositados os recursos do Fundo de Obras.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira</u> "	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, a Cedente, a Jatobá e a Aroeira, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Jatobá</u> "	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, a Cedente, a Jatobá, e interveniente-anuentes lá identificados, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Ações Jatobá.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, a Scopel, a Jatobá e o Agente Fiduciário, por meio do qual foi formalizada a Alienação Fiduciária de Imóveis.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças</i> , celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora, as Devedora e os garantidores lá identificados, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Contas</u> "	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> , celebrado nesta data entre a Emissora, a Aroeira e interveniente-anuentes lá identificados, por meio do qual foi formalizada a Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	O <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 125ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado nesta data entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio do qual a Emissora

	contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição dos CRI, sob regime de melhores esforços de colocação.
" <u>Coordenador Líder</u> "	A MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 351, sala 1401 – Duplex (Parte), Ipanema, CEP 22410-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27.
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	São os créditos decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário, da Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>CRI</u> "	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 125ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Para fins de constituição de quórum, a totalidade em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora detiver em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou detidos por qualquer pessoa que esteja em conflito de interesse, para fins de determinação de quóruns de Assembleia de Titulares de CRI.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	19 de novembro de 2018.
" <u>Data de Pagamento das Debêntures</u> "	Datas e momentos dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures, em seu Anexo II, para pagamento parcelado pela Devedora da dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao valor do principal das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios devidos nos termos das Debêntures.

" <u>Data de Pagamento</u> "	Datas em que os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 3.1.
" <u>Data da Primeira Integralização dos CRI</u> "	A data da primeira integralização dos CRI, feita pelos investidores.
" <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> "	20 de novembro de 2028.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	20 de novembro de 2028.
" <u>Debêntures</u> "	As 4.998 (quatro mil, novecentas e noventa e oito) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em garantia real, no valor total de R\$ 5.392.740,54 (cinco milhões, trezentos e noventa e dois mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), emitidas privadamente pela Devedora, mediante a celebração da Escritura de Emissão das Debêntures.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Jatobá</u> "	A SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A. , sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP 01243-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.718.425/0001-24.
" <u>Dia Útil</u> "	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Boletim de Subscrição; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Jatobá; (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (x) o Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos de Contas.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 125ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Emissora</u> "	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
" <u>Empreendimento</u> "	O empreendimento denominado "Residencial Recanto Tropical", registrado em 21/11/2016, sob o registro R.4 na matrícula mãe nº 92.977 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.

" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> , celebrado pela Emissora, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> "	O <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da SPE Jatobá Loteamento S.A.</i> , celebrado entre a Devedora e a Debenturista Inicial em 12 de novembro de 2018, conforme aditado em 19 de novembro de 2018, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Emissora.
" <u>Escriturador</u> "	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos previstos na Cláusula Nona da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Everaldo</u> "	EVERALDO MARTINS ROCHA , brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da Carteira de Identidade RG nº 13.800.319-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 033.522.498-90, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação, CEP 01243-000.
" <u>Fundo de Liquidez</u> "	É o fundo de reserva para pagamento, em valor que deverá corresponder ao Valor do Fundo de Liquidez, constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8ª.
" <u>Fundo de Marketing</u> "	É o fundo para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do Empreendimento, constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), exclusivamente para gastos com publicidade digital e convencional, montagem e desmontagem de stand de vendas (incluída locação de equipamentos), nos termos do

	Contrato de Cessão.
"Fundo de Obras"	É o fundo constituído na Conta Vinculada, no valor de R\$ 833.333,34 (oitocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), correspondente à realização das obras do Empreendimento. O valor deverá ser liberado pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, em até 10 (dez) dias, contados da data do recebimento pela Emissora e pela Aroeira de notificação enviada pela Devedora, mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obras ("TVO"), emitido pela Prefeitura Municipal de Taubaté, indicando a entrega de todas as obras relativas ao desenvolvimento do Empreendimento, sendo certo que R\$ 1.813.00,00 (um milhão e oitocentos e treze mil reais) referem-se ao valor de obras a serem executadas no Empreendimento, os quais, em caso de não execução das obras pela responsável, poderão ser utilizados para realizar as obras faltantes, às expensas da vendedora dos Lotes, nos termos do Contrato de Cessão.
"Garantias"	(i) a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras e o Fundo de Marketing.
"Garantidores"	A Cedente, Jatobá e Scopel.
"Governo Federal"	Governo Federal do Brasil.
"Instrução CVM nº 476"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 414"	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 583"	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
"IPCA/IBGE"	Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Investidores Qualificados"	São aqueles definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros

	em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B; (ii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 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.
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A. e/ou títulos públicos federais.
<u>"Juros Remuneratórios"</u>	Os juros incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 3.1 do presente Termo de Securitização.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei nº 10.931"</u>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>"Lei nº 9.514"</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>"Lotes"</u>	Compõem a operação 199 lotes assim discriminados: (i) os lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13, 15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao

	32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (ii) <u>os lotes 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B</u>, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (iii) <u>os lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C</u>, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (iv) <u>os lotes 01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D</u>, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (v) <u>os lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E</u>, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (vi) <u>os lotes 01 ao 10 da Quadra F</u>, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (vii) <u>os lotes 01 a 10 da Quadra G</u>, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (viii) <u>os lotes 01 a 04 da Quadra H</u>, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e (ix) <u>os lotes 03 a 06 da Quadra I</u>, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté.
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> "	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Devedora em conexão com as Debêntures e com o Contrato de Cessão, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o valor do principal das Debêntures, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures e do Contrato de Cessão; (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Emissora em decorrência das Debêntures, da Emissão e dos Documentos da Operação e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Devedora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou

	arbitral relativo às Debêntures, à Emissão e aos Documentos da Operação; e (iii) todas as despesas relativas à Emissão e aos Documentos da Operação cujo pagamento seja de responsabilidade da Devedora.
<u>"Oferta Restrita"</u>	A distribuição pública, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	Patrimônio constituído pela Emissora após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pela Alienação Fiduciária de Ações Aroeira; (iv) pela Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) pelo Fundo de Liquidez, pelo Fundo de Obras e pelo Fundo de Marketing; e (vi) pela Conta do Patrimônio Separado; o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação a que está afetado, bem como ao pagamento das Obrigações Garantidas, dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado.
<u>"Período de Capitalização"</u>	Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, exclusive, e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI, inclusive, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Aniversário dos CRI, exclusive, e termina na Data de Aniversário dos CRI subsequente, inclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
<u>"Preço de Integralização"</u>	Para o caso da primeira Integralização será o Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, para as integralizações que ocorrerem após a Data da Primeira Integralização dos CRI, será o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 5.2 do presente Termo de Securitização, calculado de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira da Data da Primeira Integralização dos CRI, até a data da efetiva integralização.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e

	representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado que lastreiam a emissão, segregando-os do patrimônio da Emissora, até o pagamento integral, para constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Scopel</u> "	A SCOPEL ENGENHARIA E URBANISMO LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.045.357/0001-97, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Cerqueira César, CEP 01427-002.
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 125ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> "	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, conforme em vigor, ou ainda futuros Investidores Qualificados que venham adquirir o CRI no mercado secundário.
" <u>Valor de Cessão</u> "	O valor de R\$ 5.001.214,21 (cinco milhões, um mil, duzentos e quatorze reais e vinte e um centavos), a ser pago nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor do Fundo de Liquidez</u> "	O montante de R\$133.711,00 (cento e trinta e três mil, setecentos e onze reais), correspondente a somatória das próximas 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização das Debêntures a contar da 13ª parcela, inclusive.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> "	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,6431 (mil reais, seis mil quatrocentos e trinta e um décimos milésimos), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	R\$ 5.001.214,21 (cinco milhões, um mil, duzentos e quatorze reais e vinte e um centavos) na Data de Emissão.
" <u>Vendedora</u> "	A UTINGA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 68, CEP 12020-200, inscrita no CNPJ sob nº 14.459.675/0001-08, vendedora dos Lotes.

1.3. 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.

1.4. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

Cláusula 2ª – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas abaixo.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal de R\$ 5.392.740,54 (cinco milhões, trezentos e noventa e dois mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), na Data de Emissão.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

2.4. 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:

- (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 (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta Restrita; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI; e (f) averbações/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 adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará o Valor de Cessão à Devedora, na data de integralização dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.

2.6.1. O Valor de Cessão será pago pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão, sendo que a integralização dos CRI na conta do Patrimônio Separado será considerada com integralização das Debêntures.

2.6.3. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a documentação que deu origem a CCI, se encontra 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 nº 10.931.

2.6.4. A CCI será objeto de atualização monetária de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.

2.7. Os Créditos Imobiliários são decorrentes de 4.998 (quatro mil, novecentas e noventa e oito) Debêntures conversíveis em 4.998.000 (quatro milhões, novecentas e noventa e oito mil) ações de emissão da Devedora, que corresponderão a 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos) da totalidade das ações de emissão da Devedora, por opção da Emissora, desde que aprovado pelos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, na forma, prazos e demais condições ali estabelecidas.

2.7.1 Em razão da conversibilidade da Debênture, há possibilidade dos Titulares do CRI receberem involuntariamente, a título de resgate ou liquidação dos CRI, ações de emissão da Devedora em dação em pagamento dos CRI, cabendo à Emissora comunicar aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário a opção de conversão da Debênture, opção de pagamento desde já aceita a título de amortização / liquidação integral dos CRI, o que ocorrerá fora do âmbito da B3..

2.7.2 A Devedora realizará uma assembleia geral extraordinária no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados do recebimento da Notificação de Conversão pela Devedora, para ratificar a emissão

das ações à Emissora ou aos Titulares dos CRI, conforme indicado na Notificação de Conversão ("AGE de Aumento de Capital"). Imediatamente após a AGE de Aumento de Capital mencionada acima, a Devedora deverá (a) proceder o registro da emissão das ações em nome da Emissora, ou dos Titulares dos CRI, conforme o caso, no Livro de Registro de Ações da Emissora; e (b) proceder o registro da ata da Reunião de Aumento de Capital na JUCESP.

Clausula 3ª – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 125ª;
- c) Quantidade de CRI: 4.998 (quatro mil, novecentas e noventa e oito) CRI. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI no curso da Oferta e desde que seja colocado o Montante Mínimo, a quantidade de CRI objeto da Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, a critério exclusivo da Emissora, devendo ser objeto de aditamento a este Termo sem necessidade de aprovação pelos titulares de CRI;
- d) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- e) Valor Total dos CRI: R\$ 5.001.214,21 (cinco milhões, um mil, duzentos e quatorze reais e vinte e um centavos);
- f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,6431 (mil reais, seis mil quatrocentos e trinta e um décimos milésimos), na Data de Emissão dos CRI;
- g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE;
- h) Remuneração: A taxa efetiva de juros remuneratórios será de 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- i) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente conforme previsto no Anexo II, durante o período de carência a Remuneração será incorporada no Valor Nominal Unitário atualizado;

- j) Período de Carência: Remuneração: 12 (doze) primeiros meses e Amortização: 24 (vinte e quatro) primeiros meses;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada conforme previsto no Anexo II,
- l) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de dezembro de 2019;
- m) Data do Primeiro Pagamento da Amortização: 21 de dezembro de 2020;
- n) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, a Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo;
- o) Sistema de Registro e Custódia Eletrônica: B3;
- p) Data de Emissão: 19 de novembro de 2018;
- q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- r) Data de Vencimento Final: 20 de novembro de 2028, observada a possibilidade de resgate antecipado e a possibilidade de vencimento antecipado, decorrentes da escritura de Emissão de Debêntures;
- s) Prazo de Vencimento: O prazo total de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos dos CRI (período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final);
- t) Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização” das tabelas constantes do Anexo II ao presente Termo;
- u) Garantia flutuante: Não;
- v) Garantias: Alienação Fiduciária de Ações Aroeira, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Liquidez, Fundo de Obras Fundo de Marketing, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. No caso de inadimplemento da Devedora, a Emissora terá a obrigação de executar primeiro a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira como forma de receber os créditos devidos decorrentes das Obrigações Garantidas, e, caso ainda haja saldo devedor remanescente, a Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, uma vez executada a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e a Alienação Fiduciária de Imóveis, fica a Emissora obrigada a dar a mais plena, integral e irrevogável quitação das Obrigações Garantidas, ainda que haja saldo devedor remanescente.
- w) Coobrigação da Emissora: Não;
- x) Subordinação: Não;

- y) Classificação de Risco: os CRI serão objeto de classificação de risco a ser emitido pela Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda. (LFRating), sendo tal classificação atualizada anualmente; e
- z) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 15ª deste Termo de Securitização.

Depósito para Distribuição e Negociação:

3.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI:

3.3. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

3.3.1. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta cláusula 3ª e desde que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

3.3.2. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, e observado o item 3.3.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.3.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.3.5. O prazo de colocação dos CRI será de até 06 (seis) meses contados a partir da data do início da distribuição informada à B3 pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Prazo de Colocação”).

3.3.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenha sido subscrito e integralizado o montante mínimo de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Montante Mínimo"), a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os CRI que já tiverem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta serão resgatados pela Emissora.

3.3.6.1. Na hipótese de colocação parcial, observado o Montante Mínimo, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever os CRI não colocados.

3.3.6.2. É facultado ao investidor, no momento da subscrição dos CRI através do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

3.3.6.3. No caso do inciso (ii) da Cláusula 3.3.6.2 acima, o investidor deverá, no momento da subscrição, indicar no Boletim de Subscrição se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade CRI por ele subscritos.

3.3.7. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

Destinação de Recursos:

3.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor de Cessão.

3.4.1. Qualquer eventual alteração com relação à destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos Lotes do Empreendimento e aos percentuais dos recursos a serem destinados nas aquisições dos Lotes, conforme descrição prevista no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures que deverá ser levado a arquivamento na Junta Comercial competente, na forma da legislação aplicável, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, sendo certo que tais alterações serão realizadas diretamente pela Emissora e as demais partes dos Documentos da Operação e, para tanto, dispensarão aprovação por parte dos Titulares dos CRI.

3.4.1.2. Para os fins do item 3.4.1 acima, a Devedora obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados ao Agente Fiduciário com cópia à Devedora, exclusivamente através da apresentação da matrícula atualizada dos Lotes, refletindo a aquisição da totalidade dos Lotes pela Aroeira o que deverá ocorrer até 90 (noventa) dias

a partir da data da Escritura de Emissão de Debêntures (inclusive) ou trimestralmente, a partir da data da Escritura de Emissão de Debêntures (inclusive) e até a alocação total do valor total da emissão das Debêntures. Para os fins do disposto na presente Cláusula, a verificação pelo Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar as certidões das matrículas dos Lotes do Empreendimento que demonstrem a correta destinação dos recursos descritos na declaração acima, respeitando-se o previsto da regulamentação aplicável. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes 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 de aquisição das certidões.

3.4.1.3. O Agente Fiduciário poderá solicitar informações e/ou documentos adicionais para verificação da destinação dos recursos pela Devedora.

3.4.1.4. Uma vez utilizada a totalidade dos recursos das Debêntures para os fins aqui previstos, o que será verificado pelo Agente Fiduciário nos termos acima descritos, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.4.1.2 acima.

3.4.1.5. Na hipótese de o Agente Fiduciário e a Emissora sofrerem auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador.

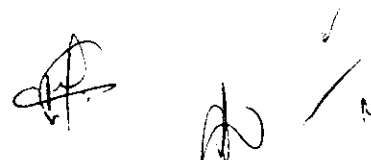
Declarações:

3.5. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Coordenador Líder, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

Cláusula 4ª – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1 abaixo, não sendo admitido ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, em uma única data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário. Caso



ocorram integralizações após a Data da Primeira Integralização dos CRI, o Valor Nominal Unitário deverá ser acrescido da remuneração incidente desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até as respectivas datas de integralização dos CRI.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. O desembolso será feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado e estará condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes.

4.3. Cumpridas as Condições Precedentes, a Emissora reterá, (i) diretamente na Conta do Patrimônio Separado, R\$ 133.711,00 (cento e trinta e três mil, setecentos e onze reais), equivalente a somatória das próximas 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e Amortização das Debêntures a contar da 13ª parcela, inclusive para compor o Fundo de Liquidez, e R\$ 535.885,92 (quinhentos e trinta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e dois centavos) referentes às despesas de emissão da operação, conforme descrito no anexo I do Contrato de Cessão; (ii) diretamente na Conta do Patrimônio Separado, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para constituição do Fundo de Marketing; (iii) R\$ 833.333,34 (oitocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos) para compor o Fundo de Obras, constituído na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão.

**Cláusula 5ª– CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI,
AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI**

5.1. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula ("Valor Nominal Atualizado"):

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

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

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup: número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, exclusive, e a data de cálculo, inclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro.

dut: número de dias úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, exclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, inclusive, sendo “dut” um número inteiro. Para o primeiro período, dut será igual a 22 (vinte e dois).

Observações:

- (i) Considera-se Data de Aniversário as datas indicadas na tabela constante do Anexo II ao presente Termo.
- (ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com as casas decimais divulgadas.

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE seja extinto, sem a indicação de um substituto legal, a Emissora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, convocar Assembleia de Titulares de CRI, para que definam e em comum acordo com a Emissora sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado. Até comunicação, pela Emissora, sobre a deliberação do novo parâmetro de reajuste monetário, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a média da variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

5.1.2. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures e dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.



5.2. Remuneração: A remuneração ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário Atualizado a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, conforme a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa: Valor Nominal Atualizado em conformidade com o item 5.1. acima.

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

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 dias, correspondente a 12,0000 (doze inteiros);

DP = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário anterior, conforme o caso, exclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro.

5.3. Amortização: Após o Período de Carência de Amortização, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente conforme tabela do Anexo II.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times TA_i$$

Onde:

AMi = Valor Unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado em conformidade com o item 5.1. acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo.

Prorrogação de Prazos.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

5.5. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

Clausula 6ª- DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

6.2. A Emissora obriga-se a colocar à disposição dos Titulares dos CRI e encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

6.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) critério de reajuste dos CRI;
- (e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;

- (f) valor recebido da Devedora;
- (g) rol das garantias prestadas à Emissão;
- (h) os valores mantidos junto ao Fundo de Liquidez; Conta Vinculada e Fundo de Marketing;
e
- (i) status da comercialização e recebimento dos recebíveis dos Lotes do Empreendimento.

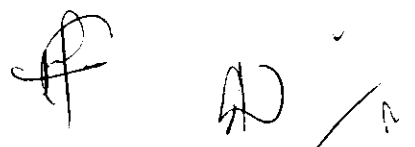
6.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 6.2. supra.

6.2.3. 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 e nos demais Documentos da Operação.

6.2.4. Adicionalmente ao relatório previsto acima, a Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário, na mesma data de recebimento da Devedora e/ou da Aroeira devido até o dia 15 (quinze) de cada mês, cópias dos relatórios de prestação de contas do mês anterior, demonstrando os recursos provenientes das vendas dos Lotes, os quais, em qualquer hipótese, deverão ser depositados diretamente na Conta Centralizadora, devendo constar em tais relatórios os seguintes itens: (i) tabela de lotes completa do empreendimento, identificando a situação comercial de cada lote, (ii) identificação das parcelas recebidas, incluindo valores, data de vencimento e data do efetivo pagamento; (iii) totalização dos valores recebidos no mês; (v) vencido escritural; (vi) a vencer escritural; (vii) saldo devedor contratual; (viii) detalhamento das despesas, de acordo com o *breakdown* de receitas indicado no item 4.2.1 supra; e (xix) detalhamento da inadimplência, incluindo medidas em curso ou previstas para redução. As informações listadas em (i) e (ii) deverão estar disponíveis através de acesso ao sistema de gestão da Devedora e da Aroeira, fornecido à Emissora.

6.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis 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, conforme o caso.

6.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da 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 quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser

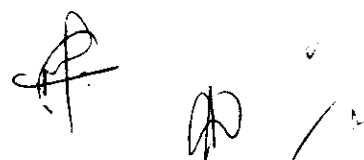


comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência.

6.4. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

6.5. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação em 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e das Garantias prestadas nos termos do Contrato de Cessão;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários representados pela CCI, em conformidade com 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 de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte, incluindo, mas não se limitando, à validade e eficácia das Garantias e dos bens dados em garantia, exceto pela condição suspensiva da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (f) 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 no Contrato de Cessão;



- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si 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;
- (h) não há qualquer vínculo entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) que não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora;
- (j) este Termo e os demais Documentos da Operação em que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

Clausula 7ª– DAS GARANTIAS

7.1. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Garantidores as Garantias em favor da Emissora, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

7.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias que serão constituídas em favor da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio que não componha o Patrimônio Separado não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

7.3. A concessão das Garantias descritas no item 7.1 acima é pactuada nesta data, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que deverão ser constituídas em benefício do Patrimônio Separado até a Data da Primeira Integralização, nos termos dos respectivos instrumentos.

Disposições Comuns às Garantias

7.4. Fica certo e ajustado que, ainda que tenham sido constituídas diversas garantias nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora, na qualidade de beneficiária das Garantias e administradora do Patrimônio Separado terá a obrigação de excutir primeiro a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira como forma de receber os créditos devidos decorrentes das Obrigações Garantidas e, caso ainda haja saldo devedor remanescente, a Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, uma vez excutida a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e a Alienação Fiduciária de Imóveis, fica a Emissora obrigada a dar a mais plena, integral e irrevogável quitação das Obrigações Garantidas, ainda que haja saldo devedor remanescente. Consequentemente, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI, deverá reconhecer e respeitar a quitação dada pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

7.5. Observada a Cláusula 7.4 acima, as Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

Clausula 8ª – DO FUNDO DE LIQUIDEZ, DO FUNDO DE OBRAS E DO FUNDO DE MARKETING

8.1. Fundo de Liquidez. A Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado a partir do Valor de Cessão, o Fundo de Liquidez, em montante que deverá corresponder ao Valor do Fundo de Liquidez, o qual poderá ser utilizado pela Emissora para fins dos pagamentos previstos na ordem de prioridades previstas na cláusula 9.9 abaixo.

8.2. Manutenção e Liberação do Fundo de Liquidez. O Fundo de Liquidez será liberado para a Devedora caso (i) a somatória do valor presente dos contratos de compra e venda dos Lotes do Empreendimento seja igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor do CRI; ou (ii) a totalidade dos Lotes do Empreendimento sejam vendidos, conforme verificado pela Emissora.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Liquidez serão utilizados seguindo a ordem de prioridades previstas na cláusula 9.9 abaixo.

8.2.2. Uma vez esgotados os recursos do Fundo de Liquidez, não haverá a necessidade de sua recomposição.

8.3. Fundo de Obras. É o fundo constituído na Conta Vinculada, no valor de R\$ 833.333,34 (oitocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), correspondente à realização das obras do Empreendimento. O valor deverá ser liberado pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, em até 10 (dez) dias contados da data do recebimento pela Emissora e pela Aroeira de notificação enviada pela Devedora, mediante a apresentação do Termo de Verificação de Obras ("TVO"), emitido pela Prefeitura Municipal de Taubaté, indicando a entrega de todas as obras relativas ao desenvolvimento do Empreendimento, sendo certo que R\$ 1.813.00,00 (um milhão e oitocentos e treze mil reais) referem-se ao valor de obras a serem executadas no Empreendimento, os quais, em caso de não execução das obras pela responsável, poderão ser utilizados para realizar as obras faltantes, às expensas da vendedora dos Lotes, nos termos do Contrato de Cessão.

8.4. Fundo de Marketing. É o fundo para viabilizar a implementação e o desenvolvimento do Empreendimento, constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), exclusivamente para gastos com publicidade digital e convencional, montagem e desmontagem de stand de vendas (incluindo locação de equipamentos), nos termos do Contrato de Cessão.

8.5. Investimentos Permitidos: Os recursos do Fundo de Liquidez, do Fundo de Obras e do Fundo de Marketing estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados nos Investimentos Permitidos. A Emissora 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.

8.6. Reversão dos Valores Restantes. Todos os valores restantes no Fundo de Liquidez, no Fundo de Obras e no Fundo de Marketing após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para conta corrente a ser indicada pela Devedora, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

Clausula 9ª – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI.

9.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo à Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei nº 10.931/04.

9.3. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI; (ii) pelas Garantias; e (iii) pela Conta do Patrimônio Separado e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de



seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514.

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

- a) a guarda e a conservação de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia da Escritura de Emissão de Debêntures., serão de responsabilidade da Instituição Custodiante;
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma:
 - c.1) à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
 - c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta do Patrimônio Separado, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora.

9.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.7. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada mensalmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 9.7 acima, serão suportados pelo Patrimônio Separado, 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 que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Aniversário, até o resgate total dos CRI.



9.8.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis.

9.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias das Debêntures, aqueles oriundos das vendas dos Lotes, liquidação antecipada ou realização das Garantias deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento de tributos da Aroeira;
- (ii) Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e eventuais custos do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté do respectivo lote;
- (iii) Destinação dos recursos para registro de alienação fiduciária, em conformidade com as disposições dos respectivos contratos de compra e venda;
- (iv) Pagamentos das despesas da operação;
- (v) Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; e
- (vi) Amortização ordinária do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (vii) Pagamento de eventuais distratos relacionados ao Empreendimento; e
- (viii) Amortização extraordinária do saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

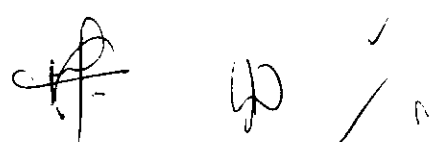
9.10. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida no item 9.9 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que 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.

Clausula 10ª– DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora nomeia e constitui a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a quitação integral dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.3. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara: 



- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) 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;
- (iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização;
- (vi) que os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (viii) 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 das Sociedades por Ações;
- (ix) não possuir qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (x) que assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xi) verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, Imobiliários representados pelas Debêntures, para fins de observância da manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização e da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes,

incluindo a constituição do Fundo de Liquidez, do Fundo de Obras e do Fundo de Marketing, além do registro da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, (i) segundo convencionados pelas partes nos contratos de Alienação Fiduciária de Ações Aroeira, as Ações Aroeira são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) o Fundo de Liquidez é isoladamente insuficiente para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão na data de assinatura do presente Termo de Securitização; e

- (xii) que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora.

10.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, por meio do relatório anual elaborado pelo Agente Fiduciário, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

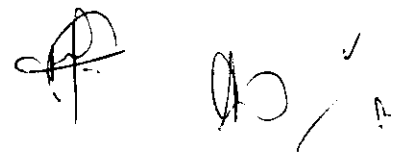
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, os Garantidores a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Instrução CVM nº 583;
- (xvi) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto na regulamentação aplicável;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e



- (xxi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

10.5. A Emissora, com os recursos da Devedora e nos termos do Contrato de Cessão, deverá pagar ao Agente Fiduciário, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (a) à título de implantação, será devida parcela única de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) devida em até 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; (b) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas semestrais de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida em até 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI; e (c) R\$ 1.000,00 (mil reais) pela verificação da destinação dos recursos de que trata a Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures, devida a cada trimestre a partir da data de emissão das Debêntures (inclusive), em ambos os casos até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. As parcelas descritas nos itens “b” e “c” acima serão atualizadas 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, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente). A remuneração do Agente Fiduciário deverá ser paga por meio de depósito na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Instituição Custodiante, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

10.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à (i) alteração das Garantias, prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, vencimento antecipado, e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros; (ii) eventual conversão dos debêntures em ações para fins de pagamento. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.



10.5.2. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

10.5.3. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGPM ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas pro rata die se necessário.

10.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL, e (v) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que o Agente Fiduciário receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente (pagamento com *gross up*).

10.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia prevista acima, 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 IGPM, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.5.6. A remuneração prevista acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, com os recursos da Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, contatos telefônicos, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

10.5.7. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou Devedora, todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora e/ou pela Devedora (conforme quem tiver dado a causa). Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora e/ou Devedora

permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.6. O Agente Fiduciário deve ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.4., acima.

10.8. A assembleia destinada à escolha de novo Agente Fiduciário, tanto para o disposto no item 10.6 como para o disposto no item 10.7, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.

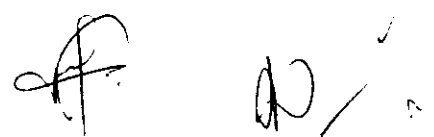
10.8.1. Se a convocação da assembleia referente ao disposto no item 10.6 não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação.

10.9. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

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

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



Cláusula 11ª – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pela Devedora ou que haja saldo na Conta do Patrimônio Separado suficiente para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta.

11.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, em até 30 (trinta) dias corridos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora.



Cláusula 12ª - DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

12.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário, ou

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto no item 12.12 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal no qual a Emissora divulga suas informações, 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 de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora e Garantidoras.

12.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada neste item 12.3 deverá ser convocada em primeira convocação no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias corridos a contar da publicação do edital de primeira convocação e, em segunda convocação, no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da publicação do edital para segunda convocação, caso a Assembleia Geral não seja instalada na data prevista em primeira convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

12.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto desse de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo que o silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 11.076, Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas.

salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

12.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das Assembleias 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 Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.9. A presidência da Assembleia 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 do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização de Principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de Resgate Antecipado Obrigatório; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou

(viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação ou, em segunda convocação, por maioria simples dos presentes, desde os presentes em primeira ou segunda convocação, sejam sempre, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI nos casos previstos no item 0 acima e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação que não cause impacto negativo aos CRI, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

12.14. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares, ou em razão de erros materiais que não afetem os direitos dos Titulares de CRI, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos.

12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias 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 deliberar em sentido diverso.

Cláusula 13ª - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. A Devedora deverá arcar com os custos fixos relacionados à Emissão, os quais serão pagos diretamente pela Devedora à Securitizadora, com recursos exclusivamente deduzidos do Valor de Cessão do Contrato de Cessão para fins de pagamento das despesas flat e com recursos próprios da Devedora para fins de pagamento das despesas recorrentes, na forma prevista na cláusula 2.1.5 do Contrato de Cessão, quais sejam (i) despesas com registros perante a B3, e do Termo e demais documentos e contratos relacionados à Emissão dos respectivos CRI perante os registros competentes; (ii) despesas relacionadas à custódia da respectiva CCI; (iii) honorários e despesas do Agente Fiduciário, os assessores legais, Escriturador, Instituição Custodiante, previstos no presente Termo; (iv) remuneração e despesas incorridas

pelos demais prestadores de serviços vinculados à Emissão; (v) eventuais incidências tributárias sobre os respectivos Créditos Imobiliários, a respectiva CCI e respectivas Garantias; (vi) demais custos relacionados à Emissão, incluindo-se, mas não limitado a, aqueles possam ser decorrentes de exigências da CVM ou outros; (vii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão; (viii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão, (ix) remuneração pela estruturação da Oferta Restrita no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a ser pago à Emissora até o 1 (um) dia útil após a integralização dos CRI; (x) taxa pela administração do CRI no período em que estiverem ativos, no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por mês, sendo a primeira parcela devida em 1 (um) dia útil após a integralização dos CRI; e despesas com eventuais aditamentos aos Documentos da Operação equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicada a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA.

13.1.1. A remuneração definida na alínea “x” do item 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

13.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista neste item 13.1, estarão sujeitas 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 pro rata die e correção monetária pelo IPCA, sendo certo que o atraso no pagamento da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário serão calculados pro rata die e correção monetária pelo IGPM.

13.1.3. Os valores referidos neste itens “iii”, “ix”, “x” e “x” da cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com procedimentos legais incorridas

para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Securitizadora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

- c) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- d) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Securitizadora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário;
- f) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente;
- h) as despesas previstas na Cláusula 10.5., acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

- i) as despesas incorridas pela Securitizadora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
- j) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*; e
- k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.3. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas na Cláusula 13.2, acima, a Securitizadora deverá constituir, um Fundo de Liquidez, com recursos deduzidos do Valor de Cessão do Contrato de Cessão, na Conta do Patrimônio Separado, conforme cláusula 8 acima.

13.5. Observado o disposto nas Cláusulas 13.3 e 13.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- c) tributos diretos e indiretos sobre investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quarta, abaixo.

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

13.5.2. Em razão do disposto na alínea "b" do Cláusula 13.5., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI;

(d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.6. 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 à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Cláusula 14ª -DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

14.1. Tratamento tributário aplicável aos investidores. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Imposto de Renda – IR. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, sendo: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e; (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição



societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A Instrução Normativa nº 1.037/2010 traz a lista das jurisdições consideradas paraísos fiscais para as autoridades, lista esta que é interpretativa e pode ser mudada a qualquer momento

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Receita Federal do Brasil (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996)

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

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% e pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº. 675, publicada em 22 de maio de 2015).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores Estrangeiros, conforme Regulamentação do Conselho Monetário Nacional - CMN nº 4.373. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com relação aos Investidores estrangeiros CMN nº 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do



Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011)

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos Investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela B3 contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela B3.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos ao(s) Investidores, ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a



residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, "b", 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015)

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

A atual redação do artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01 determina que o pagamento das contribuições para o PIS e COFINS sejam efetuadas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas pessoas jurídicas referidas no §1º do artigo 22 da Lei nº 8.212/1991 (bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização, agentes autônomos de seguros privados e de crédito e entidades de previdência privada abertas e fechadas); e até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas demais pessoas jurídicas, sendo certo que, se o dia do vencimento não for dia útil, considerar-se-á antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e

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

Cláusula 15 - FATORES DE RISCO

15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e às Garantidoras, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

Fatores de Risco relativos à Emissora:

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 certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pela CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração do presente CRI, 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 representados pela CCI, a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Garantias e os recursos oriundos do Fundo de Liquidez e da Conta do Patrimônio Separado principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos

riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A atuação da Emissora como Securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários 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 suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

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 seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Não existe 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 da Operação.

Verificação da capacidade da Devedora e, conforme o caso, das Garantidoras de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação. A existência de

outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Direitos dos Credores da Emissora. A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais constituem Patrimônio Separado, junto com a CCI, as Garantias, o Fundo de Liquidez e a Conta do Patrimônio Separado. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, podendo assim, afetar as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) da excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos do Fundo de Liquidez e da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

Riscos Financeiros: Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

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

entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) meses da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Resgate Antecipado e de Amortização Extraordinária: O presente CRI estará sujeito, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado e à amortização extraordinária do saldo devedor. A ocorrência destes eventos poderá resultar em diminuição do horizonte de investimentos dos Titulares de CRI e dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI ou até mesmo em impossibilidade de reinvestimento.

Prazos de Cura das Debêntures: Os prazos de cura estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures são significativamente maiores do que os praticados no mercado. Somente após decorridos tais prazos é que poderá ser convocada uma assembleia geral de Titulares de CRI para então deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não das Debêntures, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia.

Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários: Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco de não Constituição das Garantias: A Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e a Alienação Fiduciária de Imóveis não terão sido aperfeiçoadas até integralização dos CRI, nos termos e condições dos referidos contratos. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição das Garantias, especialmente, mas sem se limitar, atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias, sendo certo que a não conclusão dos registros dos Contratos de Garantias nos cartórios competentes poderá



caracterizar um vício na constituição das Garantias e, consequentemente, na sua exequibilidade. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: O contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foi celebrado sob condição suspensiva, estando a viabilidade e eficácia de seu registro imobiliário condicionadas à celebração e o registro prévio do título aquisitivo da Scopel junto aos órgãos competentes, sendo certo que a não efetivação de tais providências impossibilitará o registro desta garantia, de modo que a não conclusão dos registros de Alienação Fiduciária de Imóveis nos registros de imóveis competentes poderá caracterizar um vício na constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e, consequentemente, na sua exequibilidade. Adicionalmente, esta garantia recai sobre parte ideal dos imóveis, razão pela qual a sua exequibilidade, na hipótese de sua execução face inadimplemento, está sujeita à eventuais restrições comerciais advindas de tal circunstância, visto que o objeto de eventual venda forçada não atingirá a integridade dos imóveis, mas tão somente parte ideal destes. Sendo assim, existe o risco de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, especialmente, mas sem se limitar, pelo não cumprimento da condição suspensiva, que pode não se concretizar, e pelos atrasos nos registros dado a burocracia e exigências cartorárias.

Risco de Ausência de Análise das Matrículas Atualizadas dos Imóveis: Embora os imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis já estejam cadastrados individualmente perante à Prefeitura de Vargem Grande Paulista, estes não possuem matrícula própria individualizada. Neste cenário, considerando que ainda não ocorreu o registro das escrituras, o contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foi celebrado sob condição suspensiva ("Condição Suspensiva") até a devida abertura das matrículas individualizadas com o registro da aquisição da Scopel. Considerando que a Alienação Fiduciária de Imóveis não gera efeitos até a resolução da condição suspensiva, a eficácia e validade da garantia está diretamente relacionada à abertura das matrículas individualizadas com o registro da aquisição da Scopel sendo que, nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco de Insuficiência de Garantias e de Ordem de Excussão de Garantias: No caso de inadimplemento da Devedora, a Emissora terá a obrigação de excutir primeiro a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira como forma de receber os créditos devidos decorrentes das Obrigações Garantidas, e, caso ainda haja saldo devedor remanescente, a Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, uma vez excutida a Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e a Alienação Fiduciária de Imóveis, fica a Emissora obrigada a dar a mais plena, integral e irrevogável quitação das Obrigações Garantidas, ainda que haja saldo devedor remanescente. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Ações Aroeira e da Alienação Fiduciária de Imóveis, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que, nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria: A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, e aos Garantidores. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação da regularidade dos Imóveis em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores, pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade das Garantias

Risco da Formalização do Lastro dos CRI: A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de conversibilidade das Debêntures em Ações da Devedora: A Debênture poderá ser convertida em 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos) da totalidade das ações de emissão da Devedora, por opção da Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento das obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão. Nessa hipótese, há possibilidade dos Titulares do CRI receberem involuntariamente, a título de resgate ou liquidação dos CRI, ações de emissão da Devedora, opção de pagamento desde já aceita a título de amortização / liquidação integral dos CRI.

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

Cláusula 16 - DA PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal no qual a Emissora divulga suas informações, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente com recursos do Patrimônio Separado.

16.2. A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada no item 0 acima poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada comprovadamente, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, e correio eletrônico (e-mail).

16.3. 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 17 - DO REGISTRO DO TERMO

17.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

Cláusula 18 - DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. As Partes se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52

CEP 01451-000, São Paulo – SP

At.: Sr. Rodrigo Faria Estrada / Controladoria e BackOffice

Telefone: 55 11 3074-4900

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

Se para o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar

Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04534-000

At.: Sr. Pedro Henrique Feres | Aparecido de Sousa Lima

Telefone: 55 11 3165-6065

Correio eletrônico: phferes@terrainvestimentos.com.br; compliance@terrainvestimentos.com.br

Cláusula 19 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba



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

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

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito da Emissora e do Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5. 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.

19.6. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

Cláusula 20 – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

20.1. Legislação: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Arbitragem: A Emissora e o Agente Fiduciário desde já convencionam que quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Securitização serão obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvidas por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento ("Câmara"). A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o Português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

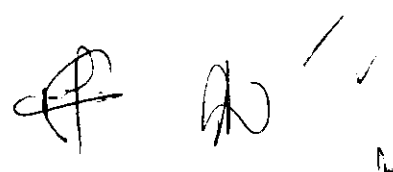
20.2.1. Sentença. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada ("Lei de Arbitragem Brasileira"). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

20.2.2. Medidas de Urgência. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam, para buscar medidas de urgência (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei de Arbitragem Brasileira, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida de urgência junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim, justas e contratadas, A Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Contrato de Cessão em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

* * * * *



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

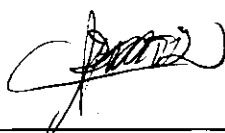
1. Vicente Postiga Nogueira

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

2. Rodrigo Faria Estrada

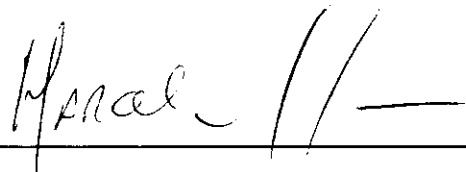
Nome:
Cargo: **Rodrigo Faria Estrada**
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-R1

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1. 

Nome:

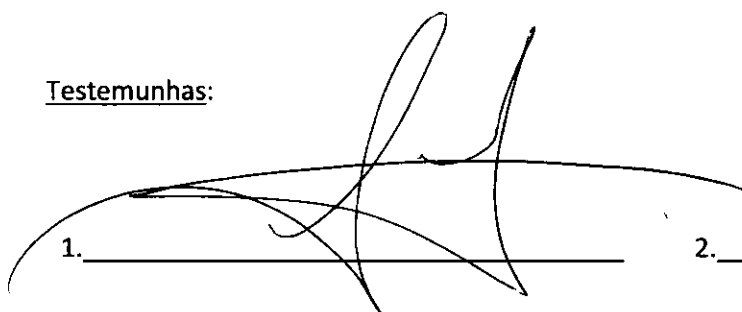
Cargo: **Aparecido Sousa**
Diretor de Compliance

2. 

Nome:

Cargo: **Marcelo de Macedo Soares e Silva**
CPF: 166.168.498-05

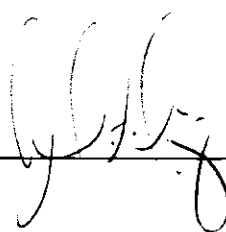
Testemunhas:

1. 

Nome:

RG: **Renato Gouveia Borgonova**
RG: 19.896.765-2
CPF: 157.716.178-57

CPF/MF:

2. 

Nome:

RG: **Mara Cristina Lima**
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28

CPF/MF:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de novembro de 2018.
--------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	125	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 03.751.794/0001-13					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 100, 5º andar, Itaim Bibi					
CEP	04534-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SPE JATOBÁ LOTEAMENTO S.A.					
CNPJ/MF: 26.718.425/0001-24					
ENDEREÇO: Rua Sergipe, 96, apto. 03, Consolação					
CEP	01243-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
Escritura de Emissão das Debêntures, firmada em 12 de novembro de 2018, conforme aditada em 19 de novembro de 2018, para aplicação na aquisição dos lotes do empreendimento descritos na Cláusula Quarta das Escrituras de Emissão de Debêntures e no item 6 abaixo.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 5.392.740,54 (cinco milhões, trezentos e noventa e dois mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos).					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
Nome do empreendimento	"Residencial Recanto Tropical"				
Endereço	Avenida Gaspar Vaz da Cunha, s/n, Bairro Caixa D'água				
CEP	12091-510	CIDADE	Taubaté	UF	SP
Cartório de Registro de Imóveis	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo				
Matrícula-Mãe	92.977				
Descrição dos Lotes	(i) lotes 04, 05, 07 ao 09, 11 ao 13, 15 ao 17, 19, 20, 22 ao 24, 27 ao 32 da Quadra A, objeto das matrículas nº 143.314, 143.315, 143.317 a 143.319, 143.321 a 143.323, 143.325 a 143.327, 143.329, 143.330, 143.332 a 143.334 e 143.337 a 143.342 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (ii) 05 ao 24, 28, 33 ao 51 da Quadra B, objeto das matrículas nº 143.348 a 143.367, 143.371 e 143.376 a 143.394 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (iii) lotes 01 ao 03, 05 ao 11, 14 ao 19, 32 ao 38 e 40 ao 50 da Quadra C, objeto das matrículas nº 143.396 a 143.398, 143.400 a 143.406, 143.409 a 143.414, 143.427 a 143.433, 143.435 a 143.445 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (iv) lotes				

	01 ao 10, 12 ao 18, 24 ao 26, 28, 31 ao 48 da Quadra D, objeto das matrículas nº 143.446 a 143.455, 143.457 a 143.463, 143.469 a 143.471, 143.473, 143.476 a 143.493 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (v) lotes 01 ao 18, 27, 30 ao 46 da Quadra E, objeto das matrículas nº 143.494 a 143.511, 143.520, 143.523 a 143.539 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (vi) lotes 01 ao 10 da Quadra F, objeto das matrículas nº 143.540 a 143.549 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (vii) lotes 01 a 10 da Quadra G, objeto das matrículas nº 143.550 a 143.559 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; (viii) lotes 01 a 04 da Quadra H, objeto das matrículas nº 143.560 a 143.563 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté; e (ix) lotes 03 a 06 da Quadra I, objeto das matrículas nº 143.568 a 143.571 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Taubaté.
Participação da Devedora no Empreendimento	Adquirente dos lotes, direta ou indireta, por meio de participação societária na SPE Aroeira, da fração ideal correspondente a 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos) dos 199 (cento e noventa e nove) lotes do empreendimento denominado "Residencial Recanto Tropical".
Tipo de investimento (construção, aquisição etc.)	Aquisição da fração ideal correspondente a 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos) dos 199 (cento e noventa e nove) lotes do empreendimento denominado "Residencial Recanto Tropical"

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO TOTAL	3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 5.392.740,54 (cinco milhões, trezentos e noventa e dois mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Mensal, de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios calculados à taxa de juros efetiva de 12,0000% (doze inteiros por cento) ao ano, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de novembro de 2028.
7.6. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pela CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima e dos juros remuneratórios, com cálculo <i>pro rata die</i> , se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.9. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	20 de dezembro de 2018.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	20 de dezembro de 2018.
7.11. GARANTIAS:	A CCI não conta com garantia real imobiliária.

ANEXO II

CRONOGRMA DE PAGAMENTOS

Nº	Datas Aniversário do CRI	Taxas de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão	19/11/2018	-	-
1	20/12/2018	0,0000%	Não
2	21/01/2019	0,0000%	Não
3	20/02/2019	0,0000%	Não
4	20/03/2019	0,0000%	Não
5	22/04/2019	0,0000%	Não
6	20/05/2019	0,0000%	Não
7	21/06/2019	0,0000%	Não
8	22/07/2019	0,0000%	Não
9	20/08/2019	0,0000%	Não
10	20/09/2019	0,0000%	Não
11	21/10/2019	0,0000%	Não
12	20/11/2019	0,0000%	Não
13	20/12/2019	-0,2523%	Sim
14	20/01/2020	-0,1180%	Sim
15	20/02/2020	-0,3004%	Sim
16	20/03/2020	-0,1211%	Sim
17	20/04/2020	-0,1673%	Sim
18	20/05/2020	-0,1685%	Sim
19	22/06/2020	-0,2606%	Sim
20	20/07/2020	-0,1717%	Sim
21	20/08/2020	-0,3092%	Sim
22	21/09/2020	-0,2206%	Sim
23	20/10/2020	-0,1768%	Sim
24	20/11/2020	-0,2689%	Sim
25	21/12/2020	0,6402%	Sim
26	20/01/2021	0,6958%	Sim
27	22/02/2021	0,6616%	Sim
28	22/03/2021	0,7178%	Sim
29	20/04/2021	0,7295%	Sim
30	20/05/2021	0,6961%	Sim
31	21/06/2021	0,7076%	Sim
32	20/07/2021	0,7194%	Sim
33	20/08/2021	0,6407%	Sim
34	20/09/2021	0,7877%	Sim
35	20/10/2021	0,7558%	Sim
36	22/11/2021	0,7688%	Sim
37	20/12/2021	0,8275%	Sim
38	20/01/2022	0,7057%	Sim

39	21/02/2022	0,7635%	Sim
40	21/03/2022	0,9585%	Sim
41	20/04/2022	0,8396%	Sim
42	20/05/2022	0,8547%	Sim
43	20/06/2022	0,9157%	Sim
44	20/07/2022	0,8417%	Sim
45	22/08/2022	0,8118%	Sim
46	20/09/2022	0,9632%	Sim
47	20/10/2022	0,9360%	Sim
48	21/11/2022	0,9992%	Sim
49	20/12/2022	0,9730%	Sim
50	20/01/2023	0,9010%	Sim
51	22/02/2023	1,0095%	Sim
52	20/03/2023	1,1656%	Sim
53	20/04/2023	1,0074%	Sim
54	22/05/2023	1,1186%	Sim
55	20/06/2023	1,1415%	Sim
56	20/07/2023	1,0743%	Sim
57	21/08/2023	1,0967%	Sim
58	20/09/2023	1,1653%	Sim
59	20/10/2023	1,1903%	Sim
60	20/11/2023	1,3068%	Sim
61	20/12/2023	1,1993%	Sim
62	22/01/2024	1,2713%	Sim
63	20/02/2024	1,3907%	Sim
64	20/03/2024	1,3316%	Sim
65	22/04/2024	1,3170%	Sim
66	20/05/2024	1,4840%	Sim
67	20/06/2024	1,3831%	Sim
68	22/07/2024	1,4165%	Sim
69	20/08/2024	1,4965%	Sim
70	20/09/2024	1,4428%	Sim
71	21/10/2024	1,5700%	Sim
72	20/11/2024	1,6102%	Sim
73	20/12/2024	1,6067%	Sim
74	20/01/2025	1,7853%	Sim
75	20/02/2025	1,6518%	Sim
76	20/03/2025	1,9239%	Sim
77	22/04/2025	1,8415%	Sim
78	20/05/2025	1,9846%	Sim
79	20/06/2025	1,9060%	Sim
80	21/07/2025	2,0077%	Sim
81	20/08/2025	2,0229%	Sim
82	22/09/2025	2,0398%	Sim
83	20/10/2025	2,2401%	Sim

84	20/11/2025	2,1759%	Sim
85	22/12/2025	2,2929%	Sim
86	20/01/2026	2,5062%	Sim
87	20/02/2026	2,5019%	Sim
88	20/03/2026	2,6359%	Sim
89	20/04/2026	2,7317%	Sim
90	20/05/2026	2,8338%	Sim
91	22/06/2026	2,8520%	Sim
92	20/07/2026	3,0557%	Sim
93	20/08/2026	3,0443%	Sim
94	21/09/2026	3,2633%	Sim
95	20/10/2026	3,4508%	Sim
96	20/11/2026	3,5156%	Sim
97	21/12/2026	3,7254%	Sim
98	20/01/2027	3,9516%	Sim
99	22/02/2027	4,1060%	Sim
100	22/03/2027	4,3678%	Sim
101	20/04/2027	4,6086%	Sim
102	20/05/2027	4,8295%	Sim
103	21/06/2027	5,1227%	Sim
104	20/07/2027	5,4505%	Sim
105	20/08/2027	5,7286%	Sim
106	20/09/2027	6,2761%	Sim
107	20/10/2027	6,7115%	Sim
108	22/11/2027	7,2626%	Sim
109	20/12/2027	7,9511%	Sim
110	20/01/2028	8,5797%	Sim
111	21/02/2028	9,5279%	Sim
112	20/03/2028	10,8176%	Sim
113	20/04/2028	12,0468%	Sim
114	22/05/2028	13,9238%	Sim
115	20/06/2028	16,3223%	Sim
116	20/07/2028	19,5916%	Sim
117	21/08/2028	24,6074%	Sim
118	20/09/2028	33,0089%	Sim
119	20/10/2028	49,7412%	Sim
120	20/11/2028	100,0000%	Sim

ANEXO III

Declaração da Companhia Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 125ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder, com Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 125ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

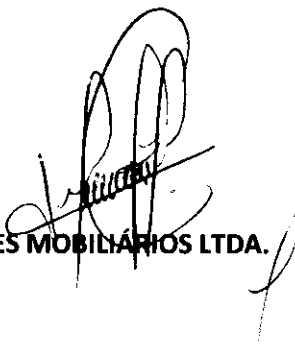

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

A **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá nº 351, sala 1401 – Duplex (Parte), Ipanema, CEP 22410-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 125ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.


MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Pedro Henrique Feres
Diretor Bovespa

ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

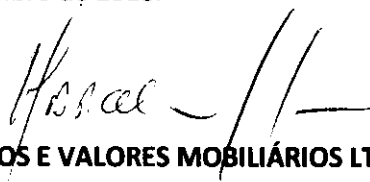
TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário**"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 125ª Série da 1ª Emissão ("**Emissão**") da Habitasec Securitizadora S.A. ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos, (i) que verificou, em conjunto com a Emissora, com a Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a inexistência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário de exercer sua função.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.



TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Aparecido Sousa
Diretor de Compliance



Marcelo de Macedo Soares e S"
CPF: 166.168.498-05



70
✓

1

ANEXO VI

Declaração da Instituição Custodiante

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da série Única, Número 125, firmado em 19 de novembro de 2018 com a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 20 de dezembro de 2017 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 125ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., datado de 19 de novembro de 2018, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula 9ª do Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.



TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Aparecido Sousa
Diretor de Compliance



Marcelo do Macedo Sacramento Silva
CPF: 106.168.4



71
/ ✓

h

ANEXO VII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 03.751.794/0001-13
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Aparecido de Souza Lima e por seu procurador: Elias Matheus
Número dos Documentos de Identidade: 32.421.726-2 SSP/SP e 15.976.434-8 SSP/SP
CPFs nº: 300.735.288-62 e 076.055.028-00

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: 125ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 4.998 (quatro mil, novecentas e noventa e oito)
Forma: Nominativa escritural

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

São Paulo, 19 de novembro de 2018.


TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Aparecido Sousa
Diretor de Compliance


Marcelo de Macedo Soares e Silva
CPF: 166.168.498-05