



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
199ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
(Companhia Aberta)
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 199ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “**Securizadora**” ou “**Emissora**”; e

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “**Agente Fiduciário**”;

RESOLVEM firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 199ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securizadora S.A.*” (“**Termo de Securitização**” ou “**Termo**”), de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores (“**Lei nº 9.514/97**”), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores (“**Instrução CVM nº 414**”) e a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores (“**Instrução CVM nº 476**”), conforme os termos e condições a seguir descritos:

CLÁUSULA PRIMEIRA - 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. 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 Oferta (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 adotados e/ou, de qualquer forma, modificados:

“ Adquirentes Devedores ”	são os terceiros adquirentes dos Lotes, os quais celebraram os Contratos de Compra e Venda com as Partes Nabileque, conforme o caso;
“ Atualização Monetária ”	a atualização monetária do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, estabelecidos na Cláusula 3.1. (f) abaixo;
“ Banco Liquidante ”	o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04;

“B3”	a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTVM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“Boletins de Subscrição”	os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo;
“CCI”	104 (cento e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, todas sem garantia real imobiliária, emitidas sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários nos termos da Escritura de Emissão;
“Condições Precedentes”	as condições previstas no item 3.7 deste Termo, as quais deverão estar superadas de acordo com e nos prazos dispostos no referido item;
“Conta do Patrimônio Separado”	a conta corrente nº 40027-0, agência nº 7307, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos para pagamento dos CRI;
“Contrato de Custodiante e Registrador”	Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;
“Contrato de Dação em Pagamento”	<i>“Instrumento Particular de Dação em Pagamento”</i> , firmado em 26 de junho de 2020, entre as Partes Nabileque, na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários, a Emissora, na qualidade de credora, e os Fiadores;
“Contratos de Compra e Venda”	os contratos de promessa de compra e venda de imóveis ou compromissos ou outros instrumentos de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo, celebrados entre as Partes Nabileque, conforme o caso, e os Adquirentes Devedores, nos termos dos referidos documentos;
“Coordenador Líder”	Será a própria Securitizadora, definida acima;
“Créditos Imobiliários”	em decorrência da celebração dos Contratos de Compra e Venda, os Adquirentes Devedores dos Lotes obrigaram-se a, (i) realizar o pagamento do preço dos Lotes às Partes Nabileque, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos Contratos de Compra e Venda, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) arcar com todos os outros direitos

	creditórios devidos pelos Adquirentes Devedores em virtude dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda;
“CRI”	os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 199ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Emissão dos CRI”	24 de agosto de 2020;
“Data de Integralização”	a data em que ocorrer a integralização dos CRI;
“Data de Vencimento Final dos CRI”	07 de janeiro de 2034;
“Devedora”	a NABILEQUE INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Piracicaba, 126, salas 71 e 72, Vila Tabajara, CEP 10914-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.182.489/0001-86;
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) os Contratos de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Dação em Pagamento; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os boletins de subscrição dos CRI; (vi) Contrato de Custodiante e Registrador; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto;
“Emissão”	a 199ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
“Emissora”	a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Escritura de Emissão”	o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, pela a Emissora e nomeando a Instituição Custodiante, cuja cópia integra o Anexo I do presente Termo;

“Escriturador”	o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
“Fiadores”	LUIZ AUGUSTO DE MEDEIROS PELLEGRINI , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.611.314-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 059.533.898-41, com a outorga uxória de sua esposa, DENISE GOMES PELLEGRINI , brasileira, casada, inscrita no CPF/ME sob o nº 316.147.028-10 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.906.904-3 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Mario Hiyoshi Takigawa, nº 141, Parque residencial Damha II, CEP 19053-772; e MARCOS VINICIUS FABBRI , brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.158.924-x SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 055.221.318-70, com a outorga uxória de sua esposa, MARIA APARECIDA PEREIRA DE AZEVEDO FABBRI , brasileira, casada, inscrita no CPF/ME sob o nº 028.251.118-05 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.326.788 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Wenceslau Braz, 46-22, Vila Euclides, CEP 19014-030;
“Fiança”:	a garantia fidejussória na forma de fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Dação em Pagamento;
“IGP-DI”	o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“IGPM/FGV”:	o Índice Geral de Preços – Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
“IOF”	o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários;
“Instituição Custodiante” e “Agente Fiduciário”	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Instrução CVM nº 414”	a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
“Instrução CVM nº 476”	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com

	esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“Instrução CVM nº 539”	a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
“Instrução CVM nº 583”	a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”	os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
“Investidores Profissionais”:	os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;
“Investidores Qualificados”	os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;
“Investimentos Permitidos”	títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A.;
“JUCESP”	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“Juros Remuneratórios”:	os juros remuneratórios dos CRI, estabelecidos no item 3.1.(g), abaixo;
“Lei nº 6.404/76”	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“Lei nº 10.931/04”	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, <i>inter alia</i> , sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;
“Lotes”	os lotes dos loteamentos Residencial Valência I – Pirapozinho e Residencial Valência III – Álvares Machado;
“MDA”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização;
“Norma”	qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou

	regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;
“Obrigações Garantidas”	todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Contrato de Dação em Pagamento, incluindo, mas não se limitando, ao valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, remunerado pelos juros remuneratórios e acrescido do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Dação em Pagamento, além da incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o valor do respectivo saldo devedor, na forma, valores e demais condições ajustadas, incluindo as despesas do patrimônio separado dos CRI, bem como multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas com cartórios e custas judiciais relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente dos CRI;
“Oferta Restrita”	a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;
“Operação”	é a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários;
“Partes Nabileque”	a Devedora, em conjunto com Valência I e Valência III;
“Patrimônio Separado”	o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e pela Fiança. O Patrimônio Separado <u>não</u> se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“Prazo de Colocação”	a colocação dos CRI deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados a partir da Data de Emissão dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora;
“Preço de Integralização”	possui definição constante na Cláusula 4.1.;
“Regime Fiduciário”	é o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Marcos Ribeiro Valle Neto, Nathalia Guedes Esteves, Bianca Galdino Batistela, Jéssica de Almeida Reis e Carla Lopes Sanches Sant'Ana. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EFF4-F52D-FC83-B469.

	Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
“Remuneração”:	a remuneração dos CRI, composta pela atualização monetária e pelos juros remuneratórios estabelecidos no item 3.1 (g) abaixo;
“Residencial Valência I – Pirapozinho”	o Loteamento Residencial Valência I – Pirapozinho, localizado na Estrada Boiadeira Pirapozinho-Presidente Prudente, loteamento este registrado na matrícula mãe nº 5.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Pirapozinho, Estado de São Paulo;
“Residencial Valência III – Álvares Machado”	o Loteamento Residencial Valência III, localizado no Estado de São Paulo, Município de Álvares Machado, Estrada Municipal Boiadeira, loteamento este registrado na matrícula mãe nº 74.104 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
“Saldo Devedor da Operação”	o montante correspondente à soma dos seguintes valores: (i) o saldo devedor atualizado dos CRI, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos encargos moratórios previstos no Contrato de Dação em Pagamento; (ii) as despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) em aberto; e (iii) a multa, a título de indenização, na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o somatório dos valores dos itens (i) e (ii);
“Tabela Vigente”	a curva de amortização dos CRI. Inicialmente, a tabela vigente é a tabela constante do Anexo II , que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos Créditos Imobiliários;
“Valência I”	a VALÊNCIA I – PIRAPOZINHO URBANIZADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Pirapozinho, Estado de São Paulo, na Estrada Boiadeira Pirapozinho - Presidente Prudente, km 1 – Margem Direita, CEP 19200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.893.279/0001-82;
“Valência III”	a VALÊNCIA III – URBANIZADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Piracicaba, nº 126, Vila Tabajara, CEP 19014-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.683.905/0001-71;

“Valor Nominal Unitário”:	o valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.1 “e”.
---------------------------	--

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

1.3. 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, consolidado em data de 25 de abril de 2019, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 16 de maio de 2019, sob o número 257.983/19-3.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como as Garantias aos CRI, que constituem a 199ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, com valor nominal total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Dação em Pagamento.

2.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pelas CCI integrais emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração que constitui o **Anexo III** a este Termo.

2.4. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas 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 pelas CCI:

- a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral das Obrigações Garantidas;

- c) 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 às 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;
- d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Dação em Pagamento, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas 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.

2.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto da Oferta Restrita e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 4.1. abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Da Identificação dos CRI

3.1. Os CRI da presente Emissão possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 199ª;
- c) Quantidade de CRI: 8.000 (oito mil);
- d) Valor Global da Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Atualização Monetária: de acordo com a variação mensal do “Índice Geral de Preço – Disponibilidade Interna (“IGP-DI”)), calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

- g) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- h) Periodicidade de Pagamento de Amortização do Valor Nominal Unitário: mensal, de acordo com o cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 07 de setembro de 2020;
- i) Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com cronograma de pagamentos dos CRI, constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios em 07 de setembro de 2020;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não;
- l) Garantia: Fiança;
- m) Coobrigação da Emissora: Não;
- n) Subordinação: Não;
- o) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3;
- p) Data de Emissão dos CRI: 24 de agosto de 2020;
- q) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- r) Data de Vencimento Final dos CRI: 07 de janeiro de 2034;
- s) Prazo da Emissão: 4.884 (quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão;
- t) Curva de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização;
- u) Forma: Os CRI serão emitidos de forma 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;
- v) Fatores de Risco: conforme Clausula Décima Sexta deste Termo de Securitização

3.1.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-DI, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IGPM/FGV, ou aquele que vier a substituí-lo.

Da Forma de Distribuição dos CRI

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 de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Declarações

3.2.1 Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo II da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

Forma de Distribuição dos CRI

3.3. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Securitizadora, nos termos do art. 9º da Instrução CVM nº 414, e é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539 e do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados 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 a Cláusula 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. O valor da Emissão não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.4. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Cabe à Securitizadora informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7-A da Instrução CVM nº 476.

3.4.2. A Securitizadora deverá manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

3.4.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.4. No caso de cancelamento da Oferta e determinado Investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Emissora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das despesas flat e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

3.4.5. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”), nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

Condições Precedentes

3.7. A Emissão dos CRI está condicionada ao cumprimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

(i) celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(ii) apresentação do registro do Contrato de Dação em Pagamento nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das partes;

(iii) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica da Operação, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Emissora e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações desta natureza;

(iv) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Emissora, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação;

(vi) confirmação, na Data de Emissão, de que todas as declarações feitas pela Devedora e pelos Fiadores constantes dos Documentos da Operação mantenham-se verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes, salvo se eventual inveracidade, incorreção, insuficiência ou inconsistência não gerar efeito material adverso para a Emissora; e

(vii) recebimento pela Emissora de 1 (uma) via original registrada de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável.

3.7.1. Quando verificado pela Emissora o cumprimento integral da totalidade das Condições Precedentes, a Emissora realizará a emissão dos CRI, de forma que os recursos oriundos da integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente para (i) constituição do Fundo do Reserva; e (ii) pagamento do saldo devedor no âmbito da 55ª (quingüagésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora ("CRI da 55ª Série"), nos termos das assembleias gerais de titulares de CRI da 55ª Série datadas de 26 de junho de 2020 e 10 de agosto de 2020.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme o item 5.1., abaixo, calculados *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Aniversário, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

4.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (i) constituição do Fundo de Reserva; e (ii) pagamento do saldo devedor no âmbito do CRI da 55ª Série, nos termos das assembleias gerais de titulares de CRI da 55ª Série datadas de 26 de junho de 2020 e 10 de agosto de 2020.

4.3.1. Não obstante a destinação de recursos prevista acima, este CRI não está sendo emitido com lastro no CRI da 55ª Série, de forma que o lastro deste CRI são os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, divulgado pela FGV ("IGP-DI"), conforme fórmula abaixo (respectivamente "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado"):

$$VNa = VNb \times C,$$

onde:

VNa = Valor nominal unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor nominal unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IGP-DI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

NI_k = valor do número índice do IGP-DI do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI (definida na Cláusula 5.1.1 abaixo). Após a Data de Aniversário dos CRI, o "NI k " corresponderá ao valor do número índice do IGP-DI do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = Número índice do IGP-DI, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês "k";

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro;

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 abaixo), sendo "dct" um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

5.1.1. Considera-se data de aniversário o dia 07 de cada mês ("Data de Aniversário"), sendo a primeira Data de Aniversário o dia 07 de setembro de 2020.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

onde:

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

VN_a = Conforme definido acima;

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

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

onde:

i = 11,0000 (onze inteiros);

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 acima) imediatamente anterior, conforme o caso, e data de cálculo, sendo “ dcp ” um número inteiro.;

dct = Número de dias corridos contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário (conforme definida no item 5.1.1 acima), sendo “ dct ” um número inteiro. Para o primeiro período, dct será igual a 31 (trinta e um).

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

onde:

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

VN_a = conforme definido acima;

Ta_i = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização – Ta_i ” na Tabela Vigente.

5.3.1. Caso a Tabela Vigente apresente taxa de amortização negativa, o valor dos juros remuneratórios proporcional ao valor unitário da respectiva amortização será incorporado ao valor nominal unitário dos CRI.

5.3.2. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo II deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações no fluxo dos Créditos Imobiliários, sem a necessidade de autorização dos investidores em Assembleia.

5.3.3. Na ocorrência de alteração à Tabela Vigente a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário o novo fluxo de pagamento aos titulares dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo em até 2 (dois) Dias Úteis da alteração.

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

5.5. Exceto quando de seu vencimento final, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

5.5.1 A prorrogação prevista no item 5.5 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

5.6 A Emissora verificará a cada data de verificação mensal, feita até o último Dia Útil (inclusive) do mês antecedente a Data de Pagamento, conforme disposto na tabela constante no Anexo II ao presente instrumento ("Data de Verificação"), os extratos de conta corrente da Conta do Patrimônio Separado, ("Extratos"), a fim de identificar o valor total dos Creditórios Imobiliários arrecadados para pagamento dos CRI, nos termos da cláusula 8.5 abaixo.

CLÁUSULA SEXTA – DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI.

6.1.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI sempre que houver amortização antecipada total ou parcial dos Créditos Imobiliários.

6.1.2. Os recursos provenientes da amortização do saldo devedor dos Créditos Imobiliários a partir de março/2020 (inclusive) serão utilizados pela Emissora para promover a amortização extraordinária (parcial) ou o resgate antecipado (total) dos CRI.

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

6.3. Na hipótese de resgate antecipado total ou amortização extraordinária parcial dos Créditos Imobiliários, por parte dos Adquirentes, a Emissora, observado o disposto na cláusula 8.5 desse Termo, deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRIs, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários.

6.4. A Emissora deverá comunicar a realização da Amortização Antecipada Extraordinária ou do Resgate Antecipado dos CRI à B3, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio dos procedimentos operacionais da B3, com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da realização da Amortização Antecipada Extraordinária ou do Resgate Antecipado dos CRI, devendo ser apresentado novo fluxo de amortização, se for o caso.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir no mínimo as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.Net, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN.

7.3. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado serão exercidas pela Emissora.

7.4. A Emissora obriga-se a informar o organograma e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Instrução CVM nº 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 do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto da Emissora.

7.5. Nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.5.1. A Emissora declara, ainda, com relação a si, que:

- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras
- ii) está devidamente autorizada e obteve todas as 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;
- iii) 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;

7.5.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e a cessão prevista no respectivo Contrato de Dação em Pagamento operou-se plena e integralmente;
- ii) a custódia da Escritura de Emissão das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- iii) foi contratado escritório especializado e foi realizada diligência jurídica acerca do objeto da garantia e seus garantidores, conforme relatório emitido pelo referido escritório contratado, e que nas condições enunciadas no Contrato de Dação em Pagamento, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte nas exatas condições enunciadas no Contrato de Dação em Pagamento, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- iv) observadas as disposições do Contrato de Dação em Pagamento, a Emissora passou a ser legítima credora dos Adquirentes Devedores;
- v) o Contrato de Dação em Pagamento consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos; e
- vi) a Emissora 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 Emissora quanto às obrigações dos Adquirentes Devedores e/ou da Devedora.

7.5.3. Quanto à Emissão:

- i) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Dação em Pagamento; e
- ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.6. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a partir do momento que tome conhecimento

7.7. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.7.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos titulares dos CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476 e à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu envio.

7.8. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Estão sendo constituídas as seguintes garantias no Contrato de Dação em Pagamento para viabilizar a presente Emissão:

- a) Fiança; e
- b) Fundo de Reserva.

8.2. Fundo de Reserva. A Emissora constituirá um fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Valor da Dação em Pagamento em montante equivalente a R\$ 238.877,80 (duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta centavos). Os recursos desse fundo serão utilizados para (i) para fazer frente aos pagamentos das Despesas recorrentes e extraordinárias; (ii) o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão de uma ou mais Garantias da operação, incluindo, mas não apenas, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios e registros de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão, conforme o caso; e (iii) eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI;

8.2.1. O valor total do Fundo de Reserva deverá ser sempre equivalente ao somatório das próximas duas parcelas vincendas dos CRI (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). A Emissora verificará em toda Data de Verificação se o valor mantido no Fundo de Reserva é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Caso seja, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto no mês subsequente com os recursos recebidos em virtude dos Créditos Imobiliários. Caso estes recursos não sejam suficientes para atingir o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Devedora deverá realizar a recomposição com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da notificação pela Emissora à Devedora.

8.2.2. Após a constituição do Fundo de Reserva, os valores nele depositados poderão ser investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos que possuam alta liquidez.

8.3. Fiança. Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadores e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas, com renúncia aos benefícios de ordem e divisão, bem como a outros previstos na legislação em vigor.

8.3.1. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, renunciaram aos benefícios dos artigos 366, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil.

8.3.2. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, declararam ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança.

8.3.3. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos da cláusula 5.2 do Contrato de Dação em Pagamento, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelos Fiadores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora, conforme o caso.

8.3.4. Em razão da Fiança, estarão obrigados em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, para cobrança do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente dos CRI e/ou da execução de outras garantias fidejussórias eventualmente prestadas no âmbito dos Documentos da Operação, respondendo em relação ao pagamento dos valores em aberto, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nesse sentido.

8.3.5. Os Fiadores, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, reconheceram que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações decorrentes do Contrato de Dação em Pagamento e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no Contrato de Dação em Pagamento sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; (iii) deverão habilitar na recuperação judicial os valores pagos à Emissora e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Fiadores; e (iv) cada qual, não é terceiro alheio às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro da Devedora no âmbito do Contrato de Dação em Pagamento.

8.3.6. A Fiança, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas, ou após a emissão do termo de verificação de obras do empreendimento Valência III – Alvares Machado, o que ocorrer primeiro.

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

- a) despesas do Patrimônio Separado;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva;
- c) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- d) Remuneração dos CRI no mês corrente; e
- e) amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do **Anexo II** a este Termo, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

CLÁUSULA NONA- REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Garantia, sob Regime Fiduciário, e a Conta do Patrimônio Separado, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI.

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

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

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

- i) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo também a esta, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelos Adquirentes Devedores; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e
- iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

9.6. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração acima prevista 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.

9.7. 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 Verificação, até o resgate total dos CRI. Em caso de atraso no pagamento da taxa de administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

9.8. Investimentos Permitidos: Os recursos da Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, enquanto não cumpridas as Condições Precedentes, em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Itaú Unibanco S.A. ("Aplicações Permitidas"). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Permitidas integrarão o Patrimônio Separado. 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

CLÁUSULA DÉCIMA- AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo, bem como aceita integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações, conforme disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização.;
- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404/76 e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM nº 583 para exercer a função que lhe é conferida;
- f) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que o Contrato de Dação em Pagamento será registrado nos competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos. O prazo para o registro acima está previsto no respectivo instrumento, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro, estará efetivamente constituída e exequível. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;
- g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM nº 583, conforme Anexo VII; e
- h) atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo VI.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI, inclusive mediante gestão junto à B3, Emissora e ao Escriturador;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- k) 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;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- n) disponibilizar diariamente o preço unitário dos CRI, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- o) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares e a comprovação de quitação dos CRI em Circulação à época da extinção do Regime Fiduciário;
- p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- q) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- t) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos

durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583.

10.3.1 Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/20 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora.

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

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula Décima Terceira abaixo, como remuneração, parcelas semestrais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, e as demais, nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

10.4.1. Será devida parcela única de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de implantação para o Agente Fiduciário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI.

10.4.2. A remuneração definida no item 10.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

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

10.4.4. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IGPM, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (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 impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.4.6. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.4.7. A remuneração referida no item 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.4.8. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, 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, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões formais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI 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 Securitizadora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.4.9. A remuneração prevista no item 10.4 supra não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de assembleia geral dos titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

10.4.10. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora 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.

10.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, eleito o novo agente fiduciário. Sendo que o Agente Fiduciário prevalecerá nas suas funções até a efetiva substituição.

10.6. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

10.6.1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, devendo o aditamento ao presente Termo de Securitização ser registrado na Instituição Custodiante. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

10.8.1. Juntamente com a comunicação do item 10.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Instrução CVM nº 583.

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

10.10. 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 DÉCIMA PRIMEIRA- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pela Garantia, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei n.º 9.514/97.

11.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e nomeando o liquidante, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme itens 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento.

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

11.5. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.

11.6. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

11.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão da Garantia, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral convocada nos termos da lei, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, observando as regras para suas respectivas publicações estabelecidas conforme Cláusula 12.4, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

11.7.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário e satisfação dos beneficiários do Patrimônio Separado a que estão submetidas as CCI, declaração de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso.

Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “a” da Cláusula 11.7 acima. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “b” da Cláusula 11.7 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

11.7.2. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorrerem nos prazos previstos nos Contratos de Compra e Venda e as Garantias, após sua execução, não sejam suficientes para quitação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete, exemplificativamente, privativamente à assembleia geral, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- a) a substituição do Agente Fiduciário;
- b) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- c) a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- e) a modificação das características atribuídas aos CRI.

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

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário; ou
- c) por titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação

e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se previsto de forma distinta neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.5. À presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Emissora;
- b) ao Agente Fiduciário;
- c) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

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

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

12.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.1. As alterações relacionadas: **(i)** à Amortização e à Remuneração; **(ii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iii)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(iv)** à quaisquer alterações no Contrato de Dação em Pagamento que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; e/ou **(v)** aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas em primeira ou segunda convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.8.2. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas Afiliadas à Emissora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral.

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

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

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

12.13 É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI 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, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciários, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) despesas com registros perante a B3, e do Termo e demais Documentos da Operação perante os registros competentes;
- b) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;
- c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Banco Liquidante, Escriturador, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, contadores, auditores ou fiscais, 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 da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e da Garantia integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;
- d) eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- e) 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 a Garantia;

- f) as despesas com publicações, em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 11.4.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde, sempre que possível, que aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- g) 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;
- h) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente, da qual não caibam mais recursos; ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- i) as despesas previstas no item 11.4 acima, e subitens, referentes 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 e remuneração da Instituição Custodiante;
- j) as despesas incorridas pela Emissora com a depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários; e
- k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

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

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, 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 dos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, 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 Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). 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, corresponde a 9% (nove por cento).

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. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. 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 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 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 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 Devedora 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.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) 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).

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 Devedora dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, 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.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, 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.

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

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, 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.

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 DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou conforme previsto no art. 289 da Lei nº 6.404/76.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RISCOS

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Fiadores, e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

- a) Política econômica do Governo Federal - A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos Adquirentes Devedores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos Adquirentes Devedores, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

- b) Efeitos da política anti-inflacionária - Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros,

restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

- c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real - A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Adquirentes Devedores e a qualidade da presente Emissão.
- d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros – A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.
- e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica – As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive dos Adquirentes Devedores.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

- f) Risco de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o

que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora e pelos Adquirentes Devedores e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

- g) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

- h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

- i) 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. 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 dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.
- j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora - Ao longo do prazo de duração dos 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 Lastro e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelos Adquirentes Devedores dos Créditos Imobiliários - Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora por meio da celebração do Contrato de Dação em Pagamento e vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelos Adquirentes Devedores, de suas obrigações assumidas no Contratos de Compra e Venda, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento dos Adquirentes Devedores, como aqueles descritos nesta Cláusula entre outros, poderá afetar o pagamento dos CRI pela Emissora.
- l) Ações Judiciais - A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

- m) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI - Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Adquirentes Devedores, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do recebimento das quantias devidas em

função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Adquirentes Devedores, como aqueles descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI.

- n) Pagamento Condicionado e Descontinuidade - As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.
- o) Riscos Financeiros - Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- p) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos - A ocorrência de qualquer evento de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- q) Risco de Integralização dos CRI com Ágio - Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de (i) antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- r) 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- s) 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.

- t) Risco em Função da Dispensa de Registro - A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- u) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI - Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares dos CRI, nos termos do item 8.2 acima conterão informações a serem prestadas pela Devedora, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pela Devedora.
- v) Baixa liquidez no mercado secundário - Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
- w) Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.
- x) Credores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante o disposto no art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101/05 e a constituição do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Cabe salientar que a Emissora não possui empregados. O objetivo é evitar que a Emissora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias. Neste sentido, todos os serviços necessários para o

funcionamento da Emissora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, ou pelos seus administradores estatutários.

- y) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria absoluta dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se 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.
- z) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou Devedora para concessão do crédito - O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Adquirentes Devedores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Adquirentes Devedores e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Adquirentes Devedores. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência dos Adquirentes Devedores pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- aa) Risco de crédito dos Adquirentes Devedores - Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Adquirentes Devedores, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Adquirentes Devedores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES RELATIVOS AOS ADQUIRENTES DEVEDORES E AOS LOTES

- bb) A capacidade dos Adquirentes Devedores de honrar suas obrigações - A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Adquirentes Devedores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Adquirentes Devedores poderá comprometer a capacidade dos Adquirentes Devedores de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.
- cc) Risco de Descasamento. As atualizações monetárias dos CRI (corrigidos monetariamente por IGP-DI) enquanto que os Contratos de Compra e Venda não são atualizados monetariamente ou, então, são atualizados por índice distintos daquele aplicado a correção dos CRI, de modo que os recursos arrecadados pela Emissora em decorrência do pagamento pelos Adquirentes Devedores dos Créditos Imobiliários poderão não ser suficientes para o pagamento dos CRI, notadamente em razão do descasamento a menor entre os índices de atualização monetária dos CRI e a ausência destes nos Contratos de Compra e Venda.
- dd) Risco de cumprimento de normas ambientais - Os Adquirentes Devedores, a Devedora e os Lotes poderão infringir a legislação ambiental, caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes.
- ee) Riscos Relacionados a atualização do valor dos Lotes: No decorrer da emissão não serão emitidos relatórios de atualização do valor dos Lotes, sendo que a critério da Securitizadora e do Agente

Fiduciário após assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser solicitada nova avaliação para atualização do valor dos Lotes.

ff) Risco relacionado ao escopo limitado da diligência legal (*due diligence*) dos Lotes e da Devedora - A auditoria legal realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado, à análise dos documentos societários e as certidões da Devedora e sociedades do seu grupo econômico com data-base 17 de setembro de 2019, bem como os aspectos legais (assim excluídos os aspectos técnicos, ambientais, urbanísticos e financeiros, notadamente em relação à viabilidade do empreendimento imobiliário idealizado para os Lotes ou à adequação dos valores apresentados em suas avaliações) relevantes aos Lotes.

gg) Demais Riscos - Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Adquirentes Devedores, 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 DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

18.3. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

18.4. 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 Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

18.5. Caberá a Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante os Adquirentes

Devedores, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.8. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894 – cj. 92 – 9º andar, CEP 01451-902

At.: Rodrigo Faria Estrada/ Gerência de BackOffice

e-mail: roestrada@habitasec.com.br; monitoramento@habitasec.com.br

Tel: 11 3074-4900

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº. 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi CEP 04.534-004 – São Paulo/ SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: 55 21 3514-000

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

20.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

21.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

(assinaturas nas próximas páginas)

(Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 199ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 24 de agosto de 2020, entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Faria Estrada

Nome: Marcos Ribeiro Valle Neto

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

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

Agente Fiduciário

Nome: Nathalia Guedes Esteves

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Carla Lopes Sanches Sant'Ana

RG n.º: 20.317.746-0

CPF/ME n.º: 246.220.218-89

Nome: Jessica de Almeida Reis

RG n.º: 48.064.117-1

CPF/ME n.º: 394.472.218-31

ANEXO I

Escritura de Emissão

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “**Escritura de Emissão**”), firmado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”),

Formaliza, neste ato, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, mediante as cláusulas e condições abaixo descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

“ Adquirentes Devedores ”	são os terceiros adquirentes dos Lotes, os quais celebraram os Contratos de Compra e Venda com as Partes Nabileque, conforme o caso;
“ BACEN ”	o Banco Central do Brasil;
“ B3 ”	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTMV, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ CCI ”	104 (cento e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, todas sem garantia real imobiliária, emitidas sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, emitidas nos termos desta Escritura de Emissão;
“ Contrato de Custodiante e Registrador ”	“ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário</i> ”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04.

“Contrato de Dação em Pagamento”	o <i>“Instrumento Particular de Dação em Pagamento de Recebíveis”</i> , firmado em 26 de junho de 2020, entre a Devedora, na qualidade de devedora, as Partes Nabileque, a Emissora, na qualidade de credora, e os Fiadores, na qualidade de garantidores;
“Contratos de Compra e Venda”	os contratos de promessa de compra e venda de imóveis ou compromissos ou outros instrumentos de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo, celebrados entre as Partes Nabileque, conforme o caso, e os Adquirentes Devedores, nos termos dos referidos documentos;
“Créditos Imobiliários”	em decorrência da celebração dos Contratos de Compra e Venda, os Adquirentes Devedores dos Lotes obrigaram-se a, (i) realizar o pagamento do preço dos Lotes às Partes Nabileque, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos Contratos de Compra e Venda, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) arcar com todos os outros direitos creditórios devidos em virtude dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda;
“CRI”	são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 199ª Série da 1ª Emissão, da Emissora;
“Data de Emissão”	24 de agosto de 2020;
“Devedora”	a NABILEQUE INCORPORADORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, à Rua Piracicaba, 126, salas 71 e 72, Vila Tabajara, CEP 19014-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.182.489/0001-86;
“Dia(s) Útil(eis)”	significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“Documentos da Operação”	os seguintes documentos: (i) os Contratos de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Dação em Pagamento; (iii) a presente Escritura de Emissão; (iv) o Termo de Securitização; (v) os boletins de subscrição dos CRI; (vi) Contrato de Custodiante e Registrador; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a emissão e que venham a ser celebrados, quando mencionados em conjunto;
“Fiadores”	LUIZ AUGUSTO DE MEDEIROS PELLEGRINI , brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.611.314-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 059.533.898-41, com a outorga uxória de sua esposa,

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Marcos Ribeiro Valle Neto, Nathalia Guedes Esteves, Bianca Galdino Batistela, Jéssica de Almeida Reis e Carla Lopes Sanches Sant'Ana. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EFF4-F52D-FC83-B469.

	DENISE GOMES PELLEGRINI , brasileira, casada, inscrita no CPF/ME sob o nº 316.147.028-10 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 10.906.904-3 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Mario Hiyoshi Takigawa, nº 141, Parque residencial Damha II, CEP 19053-772; e MARCOS VINICIUS FABBRI , brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.158.924-x SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 055.221.318-70, com a outorga uxória de sua esposa, MARIA APARECIDA PEREIRA DE AZEVEDO FABBRI , brasileira, casada, inscrita no CPF/ME sob o nº 028.251.118-05 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.326.788 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Wenceslau Braz, 46-22, Vila Euclides, CEP 19014-030;
“Fiança”:	A garantia fidejussória na forma de fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Dação em Pagamento;
“IGP-M”	o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“Instituição Custodiante”	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Lei nº 10.931”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lotes”	os lotes dos loteamentos Residencial Valência I – Pirapozinho e Residencial Valência III – Álvares Machado;
“Obrigações Garantidas”	todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessória, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Contrato de Dação em Pagamento, incluindo, mas não se limitando, ao valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, remunerado pelos juros remuneratórios e acrescido do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Dação em Pagamento, além da incidência de multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, de 2% (dois por cento) sob o valor do respectivo saldo devedor, na forma, valores e demais condições ajustadas, em virtude da recompra compulsória, incluindo as despesas do patrimônio separado dos CRI, bem como multas, juros de mora, multa moratória, honorários advocatícios, despesas com cartórios e custas judiciais relacionadas ou que venham a ser relacionadas ao pagamento do saldo devedor da CCB e, conseqüentemente dos CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Marcos Ribeiro Valle Neto, Nathalia Guedes Esteves, Bianca Galdino Batistela, Jéssica de Almeida Reis e Carla Lopes Sanches Sant'Ana. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EFF4-F52D-FC83-B469.

“Partes Nabileque”	a Devedora, em conjunto com Valência I e Valência III;
“Residencial Valência I – Pirapozinho”	o Loteamento Residencial Valência I – Pirapozinho, localizado na Estrada Boiadeira Pirapozinho-Presidente Prudente, loteamento este registrado na matrícula mãe nº 5.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Pirapozinho, Estado de São Paulo;
“Residencial Valência III – Álvares Machado”	o Loteamento Residencial Valência III, localizado no Estado de São Paulo, Município de Álvares Machado, Estrada Municipal Boiadeira, loteamento este registrado na matrícula mãe nº 74.104 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, Estado de São Paulo;
“Sistema de Negociação”	a B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
“Termo de Securitização”	<i>o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 199ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário;
“Titular das CCI”	o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
“Valência I”	a VALÊNCIA I – PIRAPOZINHO URBANIZADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Pirapozinho, Estado de São Paulo, na Estrada Boiadeira Pirapozinho - Presidente Prudente, km 1 – Margem Direita, CEP 19200-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.893.279/0001-82;
“Valência III”	a VALÊNCIA III – URBANIZADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Rua Piracicaba, nº 126, Vila Tabajara, CEP 19014-150, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.683.905/0001-71.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. **Objeto:** por meio desta Escritura de Emissão, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I-1 a Anexo I-104 deste instrumento (doravante, em conjunto, “Anexo I”), cada uma representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Contratos de Compra e Venda. Adicionalmente, nomeia nos termos do artigo 23 da Lei 10.937/04 a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de Instituição Custodiante.

2.2. A presente emissão destina-se a viabilizar a emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sendo que oportunamente, quando da emissão dos CRI estes terão as CCI ora emitidas vinculadas a eles.

2.3. A Emissora se responsabiliza, neste ato, pela existência dos Créditos Imobiliários, declarando que estes se encontram constituídos na forma e substância em que foram descritos nesta Escritura de Emissão e seu Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: o valor de emissão das CCI é de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários apurado na presente data.

3.2. Quantidade: são emitidas 104 (cento e quatro) CCI integrais, com valor nominal constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, em série única.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários estão especificados nos respectivos Contratos de Compra e Venda, sendo que a data de vencimento final de cada uma das CCI está indicada no Anexo I deste instrumento.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: as CCI são integrais, representativas da totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários, sem garantia real imobiliária, emitidas sob a forma escritural, e a Escritura de Emissão deverá ser mantida custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante é, neste ato, nomeada pela Emissora como sendo registradora das CCI, razão pela qual será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, bem como pela custódia (guarda física) de 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão.

3.4.2. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, no layout informado pela Instituição Custodiante contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação, bem como por: (i) custódia (guarda física) da presente Escritura de Emissão; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão da informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

- 3.5. Série e Número: as CCI serão da série NBL0720 e terão o número indicados no Anexo I.
- 3.6. Sistema de Negociação: para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante no Sistema de Negociação.
- 3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.
- 3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.
- 3.7. Vencimento Final: as CCI terão o vencimento final indicado no Anexo I.
- 3.8. Local de Pagamento: os Créditos Imobiliários e, por consequência, as CCI, serão pagos pelos Adquirentes Devedores à Emissora, no local e sob a forma estabelecidos nos Documentos da Operação.
- 3.9. Encargos Moratórios: os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, estão discriminados nos respectivos Contratos de Compra e Venda, conforme descritos no Anexo I deste instrumento.
- 3.10. Atualização Monetária: a atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será realizada de acordo com os critérios convencionados nos respectivos Contratos de Compra e Venda, conforme descrito no Anexo I.
- 3.11. Garantias: As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.
- 3.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, os Fiaidores compareceram ao Contrato de Dação em Pagamento, na condição de fiadores, assumindo serem responsáveis de forma solidária com relação a todas as obrigações pecuniárias da Devedora para com a Emissora, nos termos do Contrato de Dação em Pagamento.
- 3.11.2. Nos termos do Contrato de Dação em Pagamento, os Fiaidores o assinaram na qualidade de principais pagadores e devedores solidários, na forma do artigo 264 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, anuindo a todos os seus termos e obrigando-se solidariamente por todas as obrigações assumidas pela Devedora para com a Emissora, renunciando aos benefícios dos artigos 366, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil e declarando terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança.
- 3.11.3. Os Fiaidores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança outorgada no Contrato de Dação em Pagamento, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) dia útil seguinte ao do recebimento de notificação, enviada pela Emissora, nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Dação em Pagamento, informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelos Fiaidores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiaidores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora e/ou dos Adquirentes Devedores (conforme constar na respectiva CCI inadimplida) em razão da existência de procedimentos de falência,

recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora e/ou os Adquirentes Devedores (conforme constar na respectiva CCI inadimplida), conforme o caso.

3.11.4. Conforme consta no Contrato de Dação em Pagamento, os Fiadores reconhecem que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial dos Adquirentes Devedores (conforme constar na respectiva CCI) não implicará novação ou alteração de suas obrigações das CCI e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nas CCI sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; (iii) deverão habilitar na recuperação judicial os valores pagos à Emissora e se sujeitar a eventual plano de recuperação dos Adquirentes Devedores (conforme constar na respectiva CCI), ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito a ser recebido pelos Fiadores; e (iv) cada qual, não é terceiro alheio às obrigações, principais e acessórias atualmente devidas ou que possam ser devidas no futuro dos Adquirentes Devedores (conforme constar na respectiva CCI) no âmbito da CCI e da emissão dos CRI.

3.12. Multas e Penalidades. As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, são aquelas discriminadas nos respectivos Contratos de Compra e Venda e no Contrato de Dação em Pagamento.

3.13. Demais Características: as demais características das CCI estão previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.14. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de (i) 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão; (ii) 1 (uma) cópia de cada Contrato de Compra e Venda; e (iii) das vias originais dos Avisos de Recebimento – AR das notificações aos Adquirentes Devedores.

CLÁUSULA QUARTA - NEGOCIAÇÃO DAS CCI

4.1. Formalização da Cessão: quando da negociação das CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular das CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

4.2. Abrangência da Cessão: a cessão das CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por elas representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pelas CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, registro no competente cartório de registro de imóveis, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora.

5.1.1. A Emissora, às expensas da Devedora, será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pelas CCI; (ii) registro das CCI no Sistema de Negociação, transferências das CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia das CCI.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando à cobrança, à administração e liquidação dos Créditos Imobiliários (ainda que mediante execução dos respectivos Contratos de Compra e Venda), serão de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora (direta ou indiretamente) e, no caso de vinculação à emissão de CRI, do patrimônio separado da emissão.

5.3. Remuneração: a Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas da Devedora, como remuneração pela prestação dos seus serviços, conforme elencado no Contrato de Custodiante e Registrador.

5.4. A Emissora deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente Emissão por culpa exclusiva da Emissora.

5.5. Tributos: os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Novação: a eventual tolerância ou concessão das partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.

6.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: a nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Título Executivo: para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato de Dação em Pagamento, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.5. Veracidade da Documentação: a Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

7.1. Legislação Aplicável: os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. Foro: fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA OITAVA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

8.1. Assinatura Eletrônica: As partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura de Emissão (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, essa Escritura de Emissão (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: Diretor

Nome: Marcos Ribeiro Valle Neto
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Carla Lopes Sanches Sant'Ana
RG: 20.317.746-0
CPF/ME: 246.220.218-89

Nome: Jessica de Almeida Reis
RG: 48.064.117-1
CPF/ME: 394.472.218-31

ANEXO II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Marcos Ribeiro Valle Neto, Nathalia Guedes Esteves, Bianca Galdino Batistela, Jéssica de Almeida Reis e Carla Lopes Sanches Sant'Ana.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EFF4-F52D-FC83-B469.

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 199ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDI) - 199ª Série	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	24/08/2020	R\$8.000.000,00	R\$1.000,00		
1	07/09/2020	R\$7.961.393,71	R\$995,17	0,4826%	Sim
2	07/10/2020	R\$7.921.292,16	R\$990,16	0,5037%	Sim
3	07/11/2020	R\$7.865.902,83	R\$983,24	0,6992%	Sim
4	07/12/2020	R\$7.807.985,18	R\$976,00	0,7363%	Sim
5	07/01/2021	R\$7.696.305,09	R\$962,04	1,4303%	Sim
6	07/02/2021	R\$7.646.638,75	R\$955,83	0,6453%	Sim
7	07/03/2021	R\$7.607.071,73	R\$950,88	0,5174%	Sim
8	07/04/2021	R\$7.562.432,08	R\$945,30	0,5868%	Sim
9	07/05/2021	R\$7.509.749,24	R\$938,72	0,6966%	Sim
10	07/06/2021	R\$7.464.507,14	R\$933,06	0,6024%	Sim
11	07/07/2021	R\$7.437.864,16	R\$929,73	0,3569%	Sim
12	07/08/2021	R\$7.392.946,25	R\$924,12	0,6039%	Sim
13	07/09/2021	R\$7.348.020,09	R\$918,50	0,6077%	Sim
14	07/10/2021	R\$7.300.787,53	R\$912,60	0,6428%	Sim
15	07/11/2021	R\$7.245.696,12	R\$905,71	0,7546%	Sim
16	07/12/2021	R\$7.192.981,00	R\$899,12	0,7275%	Sim
17	07/01/2022	R\$7.064.348,80	R\$883,04	1,7883%	Sim
18	07/02/2022	R\$7.031.336,04	R\$878,92	0,4673%	Sim
19	07/03/2022	R\$7.009.638,39	R\$876,20	0,3086%	Sim
20	07/04/2022	R\$6.980.537,31	R\$872,57	0,4152%	Sim
21	07/05/2022	R\$6.943.316,15	R\$867,91	0,5332%	Sim
22	07/06/2022	R\$6.915.599,68	R\$864,45	0,3992%	Sim
23	07/07/2022	R\$6.906.487,63	R\$863,31	0,1318%	Sim
24	07/08/2022	R\$6.879.275,81	R\$859,91	0,3940%	Sim
25	07/09/2022	R\$6.852.508,32	R\$856,56	0,3891%	Sim
26	07/10/2022	R\$6.827.181,64	R\$853,40	0,3696%	Sim
27	07/11/2022	R\$6.794.043,35	R\$849,26	0,4854%	Sim
28	07/12/2022	R\$6.764.014,97	R\$845,50	0,4420%	Sim
29	07/01/2023	R\$6.699.176,45	R\$837,40	0,9586%	Sim
30	07/02/2023	R\$6.662.572,16	R\$832,82	0,5464%	Sim
31	07/03/2023	R\$6.638.017,37	R\$829,75	0,3685%	Sim
32	07/04/2023	R\$6.607.307,51	R\$825,91	0,4626%	Sim
33	07/05/2023	R\$6.568.021,92	R\$821,00	0,5946%	Sim
34	07/06/2023	R\$6.536.856,39	R\$817,11	0,4745%	Sim
35	07/07/2023	R\$3.261.961,86	R\$815,49	0,1978%	Sim
36	07/08/2023	R\$3.246.698,54	R\$811,67	0,4679%	Sim
37	07/09/2023	R\$3.231.697,73	R\$807,92	0,4620%	Sim
38	07/10/2023	R\$3.216.187,44	R\$804,05	0,4799%	Sim
39	07/11/2023	R\$3.196.580,29	R\$799,15	0,6096%	Sim
40	07/12/2023	R\$3.178.706,92	R\$794,68	0,5591%	Sim
41	07/01/2024	R\$3.141.430,96	R\$785,36	1,1727%	Sim
42	07/02/2024	R\$3.120.699,17	R\$780,17	0,6599%	Sim
43	07/03/2024	R\$3.106.406,28	R\$776,60	0,4580%	Sim
44	07/04/2024	R\$3.087.988,93	R\$772,00	0,5929%	Sim
45	07/05/2024	R\$3.065.031,27	R\$766,26	0,7435%	Sim
46	07/06/2024	R\$3.046.387,30	R\$761,60	0,6083%	Sim
47	07/07/2024	R\$3.036.657,41	R\$759,16	0,3194%	Sim
48	07/08/2024	R\$3.018.357,21	R\$754,59	0,6026%	Sim
49	07/09/2024	R\$3.000.342,94	R\$750,09	0,5968%	Sim
50	07/10/2024	R\$2.981.160,93	R\$745,29	0,6393%	Sim
51	07/11/2024	R\$2.957.679,40	R\$739,42	0,7877%	Sim
52	07/12/2024	R\$2.936.097,79	R\$734,02	0,7297%	Sim
53	07/01/2025	R\$2.906.415,51	R\$726,60	1,0109%	Sim
54	07/02/2025	R\$2.880.438,11	R\$720,11	0,8938%	Sim
55	07/03/2025	R\$2.861.255,72	R\$715,31	0,6660%	Sim
56	07/04/2025	R\$2.837.655,04	R\$709,41	0,8248%	Sim
57	07/05/2025	R\$2.809.243,07	R\$702,31	1,0012%	Sim
58	07/06/2025	R\$2.785.370,24	R\$696,34	0,8498%	Sim
59	07/07/2025	R\$2.770.190,21	R\$692,55	0,5450%	Sim
60	07/08/2025	R\$2.746.647,44	R\$686,66	0,8499%	Sim
61	07/09/2025	R\$2.723.394,74	R\$680,85	0,8466%	Sim

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Faria Estrada, Marcos Ribeiro Valle Neto, Nathalia Guedes Esteves, Bianca Galdino Batistela, Jéssica de Almeida Reis e Carla Lopes Sanches Sant'Ana. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EFF4-F52D-FC83-B469.

62	07/10/2025	R\$2.698.872,93	R\$674,72	0,9004%	Sim
63	07/11/2025	R\$2.669.833,41	R\$667,46	1,0760%	Sim
64	07/12/2025	R\$2.642.836,68	R\$660,71	1,0112%	Sim
65	07/01/2026	R\$2.607.108,14	R\$651,78	1,3519%	Sim
66	07/02/2026	R\$2.576.094,85	R\$644,02	1,1896%	Sim
67	07/03/2026	R\$2.553.674,25	R\$638,42	0,8703%	Sim
68	07/04/2026	R\$2.526.522,20	R\$631,63	1,0633%	Sim
69	07/05/2026	R\$2.494.287,45	R\$623,57	1,2759%	Sim
70	07/06/2026	R\$2.466.835,86	R\$616,71	1,1006%	Sim
71	07/07/2026	R\$2.448.845,07	R\$612,21	0,7293%	Sim
72	07/08/2026	R\$2.422.731,69	R\$605,68	1,0664%	Sim
73	07/09/2026	R\$2.396.935,86	R\$599,23	1,0647%	Sim
74	07/10/2026	R\$2.369.802,61	R\$592,45	1,1320%	Sim
75	07/11/2026	R\$2.337.967,27	R\$584,49	1,3434%	Sim
76	07/12/2026	R\$2.309.185,66	R\$577,30	1,2311%	Sim
77	07/01/2027	R\$2.274.559,08	R\$568,64	1,4995%	Sim
78	07/02/2027	R\$2.240.739,31	R\$560,18	1,4869%	Sim
79	07/03/2027	R\$2.214.478,46	R\$553,62	1,1720%	Sim
80	07/04/2027	R\$2.183.187,60	R\$545,80	1,4130%	Sim
81	07/05/2027	R\$2.146.576,41	R\$536,64	1,6770%	Sim
82	07/06/2027	R\$2.114.988,44	R\$528,75	1,4716%	Sim
83	07/07/2027	R\$2.091.684,16	R\$522,92	1,1019%	Sim
84	07/08/2027	R\$2.060.466,05	R\$515,12	1,4925%	Sim
85	07/09/2027	R\$2.029.580,37	R\$507,40	1,4990%	Sim
86	07/10/2027	R\$1.997.257,20	R\$499,31	1,5926%	Sim
87	07/11/2027	R\$1.960.015,53	R\$490,00	1,8646%	Sim
88	07/12/2027	R\$1.925.136,42	R\$481,28	1,7795%	Sim
89	07/01/2028	R\$1.885.043,18	R\$471,26	2,0826%	Sim
90	07/02/2028	R\$1.845.803,18	R\$461,45	2,0816%	Sim
91	07/03/2028	R\$1.814.467,17	R\$453,62	1,6977%	Sim
92	07/04/2028	R\$1.777.777,12	R\$444,44	2,0221%	Sim
93	07/05/2028	R\$1.735.493,89	R\$433,87	2,3784%	Sim
94	07/06/2028	R\$1.698.993,27	R\$424,75	2,1032%	Sim
95	07/07/2028	R\$1.670.560,36	R\$417,64	1,6735%	Sim
96	07/08/2028	R\$1.634.417,05	R\$408,60	2,1635%	Sim
97	07/09/2028	R\$1.598.615,62	R\$399,65	2,1905%	Sim
98	07/10/2028	R\$1.561.280,69	R\$390,32	2,3355%	Sim
99	07/11/2028	R\$1.518.814,96	R\$379,70	2,7199%	Sim
100	07/12/2028	R\$1.480.678,81	R\$370,17	2,5109%	Sim
101	07/01/2029	R\$1.434.084,23	R\$358,52	3,1468%	Sim
102	07/02/2029	R\$1.390.821,52	R\$347,71	3,0167%	Sim
103	07/03/2029	R\$1.354.251,80	R\$338,56	2,6294%	Sim
104	07/04/2029	R\$1.312.009,01	R\$328,00	3,1193%	Sim
105	07/05/2029	R\$1.263.895,69	R\$315,97	3,6671%	Sim
106	07/06/2029	R\$1.222.792,79	R\$305,70	3,2521%	Sim
107	07/07/2029	R\$1.189.992,31	R\$297,50	2,6824%	Sim
108	07/08/2029	R\$1.151.513,07	R\$287,88	3,2336%	Sim
109	07/09/2029	R\$1.114.042,99	R\$278,51	3,2540%	Sim
110	07/10/2029	R\$1.078.348,62	R\$269,59	3,2040%	Sim
111	07/11/2029	R\$1.043.541,07	R\$260,89	3,2279%	Sim
112	07/12/2029	R\$1.011.217,02	R\$252,80	3,0975%	Sim
113	07/01/2030	R\$972.244,18	R\$243,06	3,8541%	Sim
114	07/02/2030	R\$939.833,49	R\$234,96	3,3336%	Sim
115	07/03/2030	R\$921.014,45	R\$230,25	2,0024%	Sim
116	07/04/2030	R\$901.026,04	R\$225,26	2,1703%	Sim
117	07/05/2030	R\$878.884,45	R\$219,72	2,4574%	Sim
118	07/06/2030	R\$858.855,47	R\$214,71	2,2789%	Sim
119	07/07/2030	R\$846.956,20	R\$211,74	1,3855%	Sim
120	07/08/2030	R\$828.419,80	R\$207,10	2,1886%	Sim
121	07/09/2030	R\$807.572,46	R\$201,89	2,5165%	Sim
122	07/10/2030	R\$789.402,82	R\$197,35	2,2499%	Sim
123	07/11/2030	R\$770.963,89	R\$192,74	2,3358%	Sim
124	07/12/2030	R\$749.467,23	R\$187,37	2,7883%	Sim
125	07/01/2031	R\$726.173,45	R\$181,54	3,1080%	Sim

126	07/02/2031	R\$701.243,66	R\$175,31	3,4330%	Sim
127	07/03/2031	R\$681.582,88	R\$170,40	2,8037%	Sim
128	07/04/2031	R\$658.860,76	R\$164,72	3,3337%	Sim
129	07/05/2031	R\$633.940,38	R\$158,49	3,7823%	Sim
130	07/06/2031	R\$611.257,12	R\$152,81	3,5781%	Sim
131	07/07/2031	R\$598.335,35	R\$149,58	2,1140%	Sim
132	07/08/2031	R\$577.222,83	R\$144,31	3,5285%	Sim
133	07/09/2031	R\$553.677,99	R\$138,42	4,0790%	Sim
134	07/10/2031	R\$531.954,25	R\$132,99	3,9235%	Sim
135	07/11/2031	R\$509.930,18	R\$127,48	4,1402%	Sim
136	07/12/2031	R\$484.688,03	R\$121,17	4,9501%	Sim
137	07/01/2032	R\$457.612,46	R\$114,40	5,5862%	Sim
138	07/02/2032	R\$429.467,54	R\$107,37	6,1504%	Sim
139	07/03/2032	R\$406.843,41	R\$101,71	5,2679%	Sim
140	07/04/2032	R\$380.989,04	R\$95,25	6,3549%	Sim
141	07/05/2032	R\$352.820,13	R\$88,21	7,3936%	Sim
142	07/06/2032	R\$328.046,14	R\$82,01	7,0217%	Sim
143	07/07/2032	R\$312.942,81	R\$78,24	4,6040%	Sim
144	07/08/2032	R\$289.809,04	R\$72,45	7,3923%	Sim
145	07/09/2032	R\$264.129,48	R\$66,03	8,8609%	Sim
146	07/10/2032	R\$240.362,14	R\$60,09	8,9984%	Sim
147	07/11/2032	R\$216.283,61	R\$54,07	10,0176%	Sim
148	07/12/2032	R\$191.891,16	R\$47,97	11,2780%	Sim
149	07/01/2033	R\$162.622,41	R\$40,66	15,2528%	Sim
150	07/02/2033	R\$134.155,53	R\$33,54	17,5049%	Sim
151	07/03/2033	R\$113.512,99	R\$28,38	15,3870%	Sim
152	07/04/2033	R\$91.896,44	R\$22,97	19,0432%	Sim
153	07/05/2033	R\$70.974,33	R\$17,74	22,7671%	Sim
154	07/06/2033	R\$56.058,35	R\$14,01	21,0160%	Sim
155	07/07/2033	R\$52.638,31	R\$13,16	6,1008%	Sim
156	07/08/2033	R\$41.489,53	R\$10,37	21,1800%	Sim
157	07/09/2033	R\$29.491,63	R\$7,37	28,9179%	Sim
158	07/10/2033	R\$20.972,59	R\$5,24	28,8863%	Sim
159	07/11/2033	R\$13.669,99	R\$3,42	34,8197%	Sim
160	07/12/2033	R\$6.250,93	R\$1,56	54,2726%	Sim
161	07/01/2034	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DA CCI

NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário nº 001 a 104, série NBL0720 (“CCI”) emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”) nos “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 24 de agosto de 2020, pela Emissora, pelo qual foi emitida a CCI, que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 199ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora, DECLARA que procedeu: **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a custódia das CCI; **(ii)** que lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ao registro de uma via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 199ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, datado de 24 de agosto de 2020 e sobre a qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

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

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

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

Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora e distribuidora de certificados de recebíveis imobiliários da 199ª série de sua 1ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 199ª série da 1ª emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Instrução CVM 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebida a resposta da Notificação enviada pela Habitasec em 16/04/2020; e - Cópia da DF da Cedente e Verificação do índice financeiro (dívida líquida/Ebitda deve ser <=5) pela Securitizadora, referente ao ano de 2018, cujo prazo era abril de 2019.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda, Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.158.211,50	Quantidade de ativos: 10
Data de Vencimento: 23/04/2018	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se a Razão de Garantia foi recomposta, conforme informado no Relatório de Gestão de Fevereiro a Razão está desenquadrada.; - via original da AGT realizada no dia 30/01/2019. - Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai, decorrente da AGT de 18/04/2018; - Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02) decorrente da AGT de 14/12/2018; - Comprovação da recomposição do Fundo de Reserva, objeto de notificação pela Securitizadora à Devedora, em 05.12.2018 no valor de R\$ 172.489,61, cujo prazo para recomposição segundo a AGT do dia 14/12/2018 era de 06 meses e, segundo o relatório de gestão recebido em novembro/2019, o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT de 19/02/2019.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada,	

Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se a Razão de Garantia foi recomposta, conforme informado no Relatório de Gestão de Fevereiro a Razão está desenquadrada.; - via original da AGT realizada no dia 30/01/2019. - Cópia do 3º Aditamento a Cessão Fiduciária - Kappa, Residencial Imperial e El Shadai, decorrente da AGT de 18/04/2018; - Cópia do 1º Aditamento à CCB (ESH02) decorrente da AGT de 14/12/2018; - Comprovação da recomposição do Fundo de Reserva, objeto de notificação pela Securitizadora à Devedora, em 05.12.2018 no valor de R\$ 172.489,61, cujo prazo para recomposição segundo a AGT do dia 14/12/2018 era de 06 meses e, segundo o relatório de gestão recebido em novembro/2019, o Fundo de Reserva ainda se encontra desenquadrado; e - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para contar a Nova curva aprovada na AGT de 19/02/2019.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74	Quantidade de ativos: 69
Data de Vencimento: 20/01/2021	
Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis	

de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Novo período incluído e solicitado: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de Junho/2016 até Abril/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios anuais de gestão, devidos em até 90 dias após o encerramento de cada exercício social, quais seja, 03/2016, 03/2017, 03/2018 e 03/2019 conforme cl. 8.2 (b.i) do TS; e - Cálculo do índice de Cobertura do Serviço da Dívida devido em maio/2016 e os demais mensais devido à partir de junho/2016 até março/2020, tendo em vista o não recebimento, nos termos da cl. 3.6 j do Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de	

Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93	Quantidade de ativos: 28
Data de Vencimento: 20/07/2022	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Status quanto ao descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização desde abril/2018 (inclusive), até a presente data; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Status quanto ao não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da recomposição do Valor Mínimo da Garantia (conforme documento recebido, o referido valor mínimo estaria descumprido desde 11/2015 até 06/2018) - Status quanto ao descumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente aos meses de julho/2018 a abril de 2020; e - Comprovação do recebimento ou não, pelo patrimônio separado, da quantia de R\$ 1.854.595,28, conforme notificação encaminhada em 27 de setembro de 2018.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (ii) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda; e (iii) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage III e IV, referente ao ano de 2019-2020; - Apólice de Seguro Renovada dos Empreendimentos Partage I e II, com data a	

partir de 22.03.2020; - Apólice de Seguro - Vinpar (Avenida Presidente Juscelino Kubitschek), com vigência a partir 01/01/2020; - Apólice de Seguro - Pratapar (Condomínio Edifício Pedro Mariz), com vigência a partir de 01/01/2020; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Partage Empreendimentos S.A. (Consolidada com a XPAR) e da Triage Empreendimentos e Participações S.A., acompanhada da abertura das dívidas e financiamentos por banco e operação, bem como cronograma de amortização da dívida aberta por operação, referente ao ano de 2019; - Cópias dos Laudos de Avaliação atualizados de todos os imóveis de propriedade da Partage Empreendimentos S.A.; - (i) relatório gerencial semestral para fins de acompanhamento da ocorrência de qualquer condição suspensiva, caso haja e, (ii) planilha indicando o valor dos créditos imobiliários representados integralmente pelas CCI e a data em que foram depositados na Conta Centralizadora, desde o início da operação até o 2º semestre/2019, na forma da cl. 6.1.1 (v) do Contrato de Cessão; No que se refere a AGT de 01/07/2019, restam pendentes com relação a cada uma das Cedentes: - Cópia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidão de distribuição da Justiça do Trabalho pelo período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópia da Certidões dos distribuidores de ações cíveis e criminais da Justiça Federal - período de 10 (dez) anos, emitida em nome do condomínio, se aplicável; - Cópias das Certidões dos distribuidores cíveis - finalidade: processos extintos e em andamento (abrangendo executivos fiscais municipais e estaduais, família, pedidos de falência e recuperação judicial, bem como juizado especial - período de 10 (dez) anos, emitida em nome de condomínio, se aplicável; - Cópia da Declaração de inexistência de despesas condominiais, firmada pelo síndico com firma reconhecida, acompanhada de cópia autenticada da respectiva ata de eleição, se aplicável; - Cópia da Certidões de todos os cartórios de registro de títulos e documentos das cidades onde se mantém estabelecimento, referente aos últimos 05 anos; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Estaduais e Federais de Segunda Instância com Jurisdição sobre a comarca de SP com relação a feitos de sua competência originária; - Cópia da Certidão Negativa de contribuições previdenciárias e de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal; - Cópia da Certidão Simplificada, expedida pela Junta Comercial; - Cópia da Certidão das Promotorias Gerais de Justiça do Meio Ambiente (Inquéritos Cíveis Públicos, expedida na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Cartórios de Protesto, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Criminais e de Execuções Criminais, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão das Promotorias da Justiça de Acidente do Trabalho, expedidas na comarca de SP; - Cópia da Certidão dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores da comarca de SP; - Cópia da Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelos distribuidores do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de SP; - Cópia da Certidão de Regularidade do FGTS - CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal; - Cópia da Certidão Conjunta Negativa da Dívida Ativa da União e de Quitação de Tributos Administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN (Fazenda Nacional e INSS unificada); - Cópia da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil; - Cópia do Livro de ações atualizado; e - Cópia da Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS. No que se refere a AGT de 22/10/2019 restam pendentes: - Aditamento ao Contrato de Cessão, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019; e - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária (Partage I para exclusão do imóvel em garantia), constando o deliberado nas AGTs de 01/07/2019 e 22/10/2019.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária

Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 66	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75	Quantidade de ativos: 25
Data de Vencimento: 15/07/2024	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar junto à Securitizadora se o valor da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de Março de 2020; e - Comprovação da destinação dos recursos (operação antiga).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 79	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 10/03/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Verificação da Razão Mínima da Garantia, referente ao mês de Março de 2020; - Relatório de gestão apresentava o mínimo de 121,24% e 129,90% e 139,89% de dezembro a fevereiro respectivamente, com uma observação de que esta redução era devida a AGT de 21/11/19. Ocorre que a AGT de 21/11/2019 delibera pela Amex para redução da dívida e, conseqüentemente, enquadramento da razão naquele período de dezembro, porém não alterava o percentual de 180% para 120%. Em 05/03/2020 contatamos a Securitizadora e fomos informados que haverá nova AGT para deliberação do percentual, ainda que retroativo, pois de fato não foi objeto de aprovação; - informações sobre eventuais laudo de avaliação que tenham sido emitidos (caso os imóveis fiquem mais de 6 meses sem venda) para fins de atualização do valor de garantia	

atribuídos pelas partes nos contratos de AF e cômputo da razão de garantia; - Cópia assinada o 2º Aditamento à CCB comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019; - Via original assinada o 1º Aditamento à CCI comprovando a alteração da TX, tendo em vista a AGT de 21/11/2019, para fins de aditamento na b3 da TX da CCI;
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A. , e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 85	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, desde o início da operação até janeiro/2020, conforme cl. 9.1 (xvii) da CCB.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; e - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações, referente ao período de 26.09.2018 a 26.03.2019, 27.03.2019 a 27.09.2019 e 28.09.2019 a 28.03.2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiaidores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva: (i) Valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios baseado na estimativa de valor para os 3 (três) meses subsequentes a Data de Pagamento; e (ii) Valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis, referente aos meses de Novembro de 2019 a Abril de 2020; - Via original da AGT de maio de 2018, devidamente assinada, tendo em vista a deliberação pela alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCI's); e - Via original do Aditamento ao TS constando alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCI's) ocorrida no âmbito da AGT de maio de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos das CCB nº FP FIIV 01/18 a 60/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Comprovação do registro da garantia junto à matrícula 191.725, tendo em vista o não recebimento; - Cópia assinada do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do registro do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel junto à todas as matrículas, tendo em vista o não recebimento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I do respectivo contrato; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Dezembro de 2019 a Abril de 2020; e - da Devedora: cópia das matrículas abaixo: Matrícula: 87.306; 87.348; 87.381; 145.879; 145.880; 145.881; 145.882.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Março de 2019 a Abril de 2020; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 157% até 01/03/2020; - Comprovação da Razão de Garantia Corrente em 200% até 01/06/2020; - 1 e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures registrado na JC; - Cópia de parte das Matrículas dos imóveis (Anexo II da AF de Imóveis) contendo o cancelamento da hipoteca; - Cópia de parte das matrículas dos Imóveis em garantia comprovando o registro da AF em favor da Securitizadora; - Cópia do Boletim de Subscrição das debêntures; - Declaração atestando a ocorrência ou não dos eventos de Vencimento Antecipado, referente aos períodos do Segundo Semestre de 2018, Primeiro Semestre de 2019 e Segundo Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.1.1 ?b? da Escritura de Emissão de Debêntures; - Cópia do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo que tenha sido emitido pelo técnico responsável das obras, dos períodos de 01 de julho de 2018 a 30 de setembro de 2018, 01 de outubro de 2018 à 31 de dezembro de 2018, 01 de janeiro de 2019 a 31 de março de 2019, 01 de abril de 2019 a 30 de junho de 2019, 01 de julho de 2019 a 30 de setembro de 2019 e 01 de Janeiro de 2020 a 31 de Março de 2020, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2020; e - Declaração/Relatório de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente aos períodos de fevereiro a abril, maio a julho, agosto a outubro e novembro de 2019 a janeiro de 2020 e fevereiro a abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia Corrente, referente aos meses de Fevereiro a Março (200%); e	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a	

Emissão de CCI. Encontra-se em andamento as novas minutas de aditamento ao TS, lastro e CCI, de forma que a equipe CCI, tão logo recebido o 2º Aditamento a Escritura de emissão de CCI, em andamento, deverá lançar no sistema a alteração, bem como realizar a cobrança.
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 121ª da 1ª Emissão da Habitasec.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação dos pagamentos e repasses dos Direitos Creditórios sejam depositados na Conta Arrecadadora, de modo a comprovar o Índice Mínimo de Garantia, previsto na cláusula 9.1.2 da Emissão de Debêntures, referente aos meses de Julho de 2019 a Janeiro de 2020; - Cópia do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária do Imóvel Ribeirão ao Banco ABC Brasil S.A, como garantia da CCB 4841618, conforme cl. 2.5 do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Ribeirão; - Via original do 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original do 2º Aditamento a Emissão de CCI; e - Via original do 1º Aditamento a Emissão de CCI.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantia compartilhada com a Série 120ª da 1ª Emissão da Habitasec.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 124	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/01/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Gerencial, contendo as informações identificadas por lote e que estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de dezembro de 2018 a março de 2020; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III das CCB 01 a 04, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, nos termos das cláusulas 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento GYN04-GO desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Villagio Azzurre desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos	

captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Informações sobre o Cronograma Físico-financeiro das Obras do empreendimento Alta Vista desde a data da emissão da escritura até Fevereiro de 2020, tendo em vista que consta um valor destinado divergente do descrito na declaração, de forma que aguardamos informações sobre essa diferença para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, desde a data da emissão da escritura até 31 de dezembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das CCB 01 a 04, nos termos do item 8 do quadro resumo das CCBs conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, registrado no RTD da Cidade de Goiânia /GO; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04, registrado nos RTDs da Cidade de Goiânia /GO e Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, registrado nos RTDs de Goiânia/GO e São Mateus/ES; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária 04, registrado no RTD da Cidade de São Mateus/ES; - Cópia da Iteração do Contrato Social da Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 02 BrDU SPE TANGARÁ DA SERRA LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 03 BrDU SPE CUIABÁ 01 LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia da Alteração do Contrato Social da Devedora 04 BrDU SPE SÃO MATEUS LTDA., fazendo constar as quotas alienadas em favor da Securitizadora, registrada na Junta Comercial; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerramentos de 31/12/2018 e 31/12/2019, nos termos da cláusula 11.1 ?vii? da CCB; - Cópia da Notificação aos Adquirentes dos empreendimentos, acerca da cessão fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da cl. 1.1.7 e 5.1 ?i? do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovação do pagamento pela Devedora 01 BrDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. da Cédula de Crédito Bancário e dos respectivos créditos imobiliários, os quais encontram-se vinculados à 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A. (?Dívida?), com a consequente liberação da cessão fiduciária de direitos creditórios referentes aos lotes do Empreendimento 01 (?Condição Suspensiva?), nos termos da cláusula 1.1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária; - Cópia das Demonstrações financeiras, balancetes, acompanhados de notas explicativas das Devedoras 01 a 04 referente aos encerram

Garantias: (i) o Aval, em cada uma das Cédulas; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, 02, 03 e 04; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas 01, 02, 03 e 04.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.000.000,00	Quantidade de ativos: 76000
Data de Vencimento: 16/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias - mínimo R\$ 77.756.000,00 e Privalia - mínimo R\$ 59.705.100,00); - Informações sobre eventuais Novos Direitos Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos - Privalia, devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; -	

<p>Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Fernão Dias, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária - Privalia, devidamente registrado no RGI competente; - Cópia da matrícula constando a Alienação Fiduciária - Privalia; - Cópia da Notificação acerca da Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo II da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devendo constar a informação de que todos os valores referente aos contratos de locação deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Fernão Dias, devidamente registrado no RTD de SP/SP; e - Cópia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Privalia, devidamente registrado no RTD de SP/SP. - 1º Aditamento à CCI firmado em janeiro de 2019 para fins de custódia.</p>
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel Fernão Dias; (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Privalia; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia; e (vi) Fundo de Reserva no valor mínimo equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses.</p>

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 135	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.251.000,00	Quantidade de ativos: 22251
Data de Vencimento: 25/08/2029	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Informar se foi recebido o solicitado na Notificação enviada no dia 08 de Abril de 2020; - Aditamento a Cessão Fiduciária para manter a relação atualizada dos Recebíveis do Anexo III, com as informações referentes aos novos Recebíveis. O referido aditamento deverá ser registrado nos RTDs de SP/SP e Aracaju/SE. Bem como a Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Verificação da Razão Mínima Mensal (135%), referente aos meses de abril a dezembro de 2019. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 19 contratos de locação em garantia (Recebíveis) conforme cl. 7.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, cujo fluxo/ Razão Mínima Mensal (135%) era devido desde o início da emissão até a presente data, sem carência. Além disso, (i) a Data de Verificação deste fluxo é todo dia 20 de cada mês divergindo da data descrita no Contrato de Cessão que descreve dia 25 conforme cl. 4.7.2, (ii) essa mesma cláusula do Contrato de Cessão descreve que tal percentual compreende os Créditos Imobiliários Lastro e os Recebíveis, quando o Contrato de Cessão Fiduciária aponta para apenas o fluxo dos Recebíveis. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Verificação do Fundo de Reserva, haja vista que nos meses de setembro a dezembro de 2019 o referido fundo apresentou desenquadramento. Cumpre esclarecer que esse percentual deve ser aplicado apenas aos 22 contratos de locação lastro (Créditos Imobiliários Lastro) conforme cl. 1.4.8.1 do Contrato de Cessão. Entretanto, esta razão não foi cumprida, já que segundo informado pela Devedora, o shopping somente apresentará um fluxo de operações a partir de março de 2020, de forma que será necessária uma AGT para deliberação neste sentido; - Cópias dos Relatórios Mensais de medição de obras do Empreendimento referente ao Trimestre anterior, para fins de verificação do andamento das obras do Empreendimento objeto do Contrato de Cessão, nos termos da cl.1.4.6.2 do Contrato de Cessão, referente ao período de Julho de 2019 a Maio de 2020; - Cópia do Relatório Semestral da Destinação de Recursos das obras do Empreendimento, emitido pela Cedente, devidamente assinado pelos representantes legais da Cedente nos moldes do Anexo VII da Contrato de Cessão, referente aos períodos de Abril a Setembro de 2019 e Outubro de 2019 a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado; - Cópia da notificação aos</p>	

locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield ? Consultoria e Avaliação Patrimonial Ltda. - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel em garantia constando a Habitasec como beneficiária/endorosso, conforme cl. 3.1.1 e 3.1.2 da AF - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de atualização dos Recebíveis em garantia objeto dos 19 contratos de locação, em caso de alterações nas lojas, devidamente assinado e registrado no RTD de SP/SP e Aracaju/SE; e - Na hipótese da ocorrência do aditamento acima, cópia da notificação aos locatários quanto ao objeto do 1º Aditamento à Cessão Fiduciária.
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 28/02/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de que ocorreu ou não, as condições necessárias para que ocorra o Aditamento da Cessão Fiduciária, conforme disposto na cláusula 2.3 da Cessão Fiduciária; Cópia de 100% das matrículas dos imóveis comprovando os registros dos 3 Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Alienação Fiduciária.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 138	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis, cujo o valor total dos imóveis, corresponda a, no mínimo de 120%, tendo em vista o não recebimento; - Declaração/Relatório de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019, Outubro/2019 a Dezembro/2019 e Janeiro/2020 a Março/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019 e Outubro/2019 a Dezembro/2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de abril/2019 a junho/2019, julho/2019 a setembro/2019 e Outubro/2019 a Dezembro/2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos das cláusulas 3.1.3.1 e 3.1.3.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia autenticada do Livro de Transferência de Debentures Nominativas, nos termos da cláusula 3.4.1 da Escritura de Debêntures;	

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 96000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de fevereiro a abril de 2020; - Relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV CCB, descrevendo os valores e percentuais destinados a cada Empreendimento Alvo aplicado, no respectivo período, incluindo cópias dos contratos e notas fiscais no formato "XML". Nas últimas verificações, nos foi informado que não tinha ocorrido nenhuma destinação na operação. Gentileza, confirmar se já ocorrerão os repasses para os empreendimentos, referente aos recursos captados; e - Cópia do extrato da conta do Fundo de Reserva, constando a recomposição do Fundo, devido o seu desenquadramento nos meses de set/2019 a março/2020.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 145	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Sec: - Cópia assinada e registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, refletindo a troca do imóvel, conforme deliberado na AGT de 27/06/2019e registrado no RTD de São Paulo/SP. À Devedora: - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de maio de 2019 a 30 de novembro de 2019, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - (i) Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado da (ii) Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do (iii) Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2019 a Maio de 2020; - Declaração Semestral da Devedora atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, bem como os documentos necessários à sua comprovação, referente ao 2º Semestre de 2019; e - Cópia da Declaração Semestral dos Fiaidores atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, referente ao período do 2º Semestre de 2019, nos termos das cláusulas 7.3, 8.1.1 (b) e 8.2.1 (b) da Escritura de Emissão	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 30/05/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete Trimestral da ASTN Participações, referente ao 4º Trimestre de 2019 e 1º Trimestre de 2020; - Relatório contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao mesmo empreendimento imobiliário, diferenciando-se pela sua função residencial ou comercial, que tenham sido vendidas nos 06 meses anteriores, referente aos meses de março e abril de 2020; - Via original do 1º Aditamento à CCI, para fins de custódia e, conforme o caso, aditamento na B3; - Cópia assinada do Instrumento de 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Tabatinguera; e - Comprovação do registro da garantia de Alienação Fiduciária e da CCI junto às matrículas dos imóveis abaixo, tendo em vista o não recebimento: (i) Tabatinguera: CCI =endente / 1º Adt. AF de Imóvel =endente; (ii) Baronesa: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; (iii) Consolação: AF de Imóvel =endente / CCI =endente; À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimentos Alvo relativo aos períodos de 01 de novembro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão conjugado com os itens 25 e 30</p>	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária</p>	

<p>Boulevard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimento Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).</p>
<p>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.</p>

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 11/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Informar se ocorreu venda, se sim, enviar o Relatório de Vendas dos Imóveis, contendo todas as vendas realizadas no mês imediatamente anterior; - Cópia assinada do Contrato Alienação Fiduciária de Imóvel - Graças Prince (6º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (1º RGI São Lourenço); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (2º RGI Recife); - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (6º RGI Recife); - Status do andamento dos aditamentos aos documentos da oferta, tendo em vista a deliberação da AGT de fevereiro de 2020, quanto a liberação de algumas garantias, quais sejam (i) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Boulevard; (ii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Graças Prince; (iii) 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Pernambuco Corporate (para inclusão das mat 65.349, 65.311 e 70.583 em garantia); (iv) 1º Aditamento ao Contrato de Cessão; (v) 1º Aditamento ao TS. - Cópia dos extratos comprovando os desembolsos à Devedora; - Cópia do relatório de desembolsos da Securitizadora à Devedora caso tenha ocorrido em tranches diferentes; - Cópia de eventual aditamento aos documentos da oferta, caso a CCB 10350003-0 tenha sido reduzida antes da liquidação da oferta. À Devedora - Cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Emitente acerca do cumprimento dos Índices Financeiros. Informar se já recebeu ou não da Devedora, por conta do prolongamento do prazo; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis dos Empreendimento Alvo relativo aos períodos de agosto de 2019 a janeiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Esclarecimentos e eventual</p>	

retificação da Declaração/Relatório de verificação semestral referente a CCB 10350003-0, tendo em vista que o valor declarado como sendo o valor da CCB (12.500) está diverso da CCB (24.500).
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 161	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente arquivada na JUCEC; - Cópia do Boletim de Subscrição de Debêntures; - Cópia da Legal Opinion elaborada pelo assessor legal da Operação, nos termos da cláusula 4.7.1 (xi) da Escritura de Emissão; - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Beach Riviera); e - Cópias das matrículas constando o devido registro da Alienação Fiduciária (Summer Park). À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos Imóveis Alvos emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020 e Fevereiro/2020 a Abril/2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures e conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Incorporadora e Construtora PIBB S.A, constando o registro das debêntures em favor da Securitizadora; - Cópia do Contrato Social da MVC, aprovando a Alienação Fiduciária de Quotas, conforme redação estipulada na cláusula 3.2.2 de AF de Quotas, devidamente registrada perante a JUCEC; - Cópia da AGE da Incorporadora e Construtora PIBB, aprovando a emissão da Debênture, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Construção, realizada em 22/10/2019, aprovando a outorga da Garantia Fidejussória, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da MVC Férias e Empreendimentos Turísticos, realizada em 22/10/2019, aprovando a Cessão Fiduciária, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata de Reunião de Sócios da Manhattan Summer Park, aprovando a AF de Summer Park, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Brisas do Quiraz Empreendimentos, aprovando a AF de Imóveis da Beach Riviera, realizada em 22/10/2019, devidamente arquivada na Junca Comercial; - Cópia do Instrumento de Cessão de Direito de Uso e Outras Avenças, celebrado entre a MVC e os cessionários que integram os empreendimentos Beach Riveira e Berberly hills; - Cópia dos Contratos de Financiamento - (i) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 635817-9 e (ii) Instrumento Particular de Abertura de Crédito nº 637499-9, devidamente assinados; - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente. - Cópia do Instrumento da Alienação de Imóvel (Summer Park) devidamente registrado no RI competente.</p>	

Garantias: Serão constituídas em favor da Emissora as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Beach Riviera; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Manhattan Summer Park; (iii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas MVC; (v) Garantia Fidejussória; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo III da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral da hipoteca registrada na matrícula nº 41.958 sob R.02 e retificada e ratificada por meio da averbação nº AV.05, constituída em favor do Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo S.A, para garantia de dívida no valor total de até R\$ 12.458.976,26, com vencimento de 20/10/2022 (hipoteca); - Cópia do Termo de Quitação e Liberação, na forma prevista no Anexo IV da Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Arezzo, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor de Cooperativa de Crédito Livre de Admissão Sul-Serrana -SICOOB, no âmbito da CCB Empréstimo nº 1950441, para garantia da dívida no valor de R\$ 5.081.396,50, com vencimento em 11/01/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da PMI, os quais se encontram cedidos fiduciariamente em favor do Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84275-5, para garantia da dívida no valor total de R\$ 1.017.447,90, com vencimento em 12/04/2021; - Cópia do Termo de quitação e liberação, na forma prevista no Anexo IV na Cessão de Créditos, que evidencie a liberação integral dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação da ZZAB, os quais encontram cedidos fiduciariamente em favor da Banco Daycoval, no âmbito da CCB nº 84632-7, para garantia de dívida no valor total de R\$ 3.000.000,00, com vencimento em 10/05/2021; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrada no cartório competente; - Cópia da matrícula 41.958 constando a Alienação Fiduciária; - Apólice de Seguro vigente conforme cláusula 3.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Comprovação do atendimento/retenção do Fundo de Reserva desde a data da emissão até a presente data.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 166	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: À Sec - Verificação do fundo de reserva, referente aos meses de Janeiro a Março de 2020; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs POA/RS e SP/SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente assinado; - Cópia das matrículas constantes no Anexo III do Contrato de Cessão com o devido registro da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Relatório de Vendas	

dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores; e - Demais obrigações pendentes objeto de notificação às Devedoras com a Securitizadora em cópia. À Devedora - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; e - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo aos períodos de 01 de setembro de 2019 a 30 de novembro de 2019 e 01 de Dezembro de 2019 a 28 de Fevereiro de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 167

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00

Quantidade de ativos: 56000

Data de Vencimento: 11/03/2022

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Balancete Trimestral, referente ao 1º Trimestre de 2020 do período encerrado em março. (SEI Incorporações e ASTN); - Cópia da Demonstrações Financeiras Consolidadas com parecer dos auditores independentes, da SEI Incorporação e Participação; ASTN Participações S.A, referente ao ano de 2019; - Relatório de Vendas dos Empreendimentos, contendo os valores do preço médio do metro quadrado de venda de unidades pertencentes ao empreendimento imobiliário, que tenham sido vendidas nos 06 (seis) meses anteriores, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Outubro de 2019 a Março de 2020; - Caso as garantias reais acima tenham sido finalizadas, cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures para contemplar a Garantia Real constituída, devidamente registradas na JUCESP e no RTD SP/SP, nos termos da cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; [EM REGISTRO]

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 28/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Despesas de IPTU contendo os valores e documentos pertinentes à apuração dos valores mencionados no relatório, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de setembro de 2019 a dezembro 2019 e de Janeiro a Março de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 3 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI competente; e - Cópias das matrículas constando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.</p>	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 171	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds</p>	

Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 30/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.600.000,00	Quantidade de ativos: 20600
Data de Vencimento: 30/10/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: à Sec: - Cópia do Laudo de Avaliação do Empreendimento Imobiliário. Para caso o Empreendimento Imobiliário fique mais de 06 (seis) meses consecutivos sem registrar vendas. Caso o empreendimento não tenha ficado 06 meses sem venda, gentileza informar para retirarmos a pendência. à Devedora - Formalização e registro das Escrituras de Compra e Venda, bem como, a constituição do Instrumento de Alienação Fiduciária dos referidos imóveis em favor da Securitizadora, nos termos do Anexo III.I do Contrato de Cessão de Créditos (Matrículas 14.410 e 114.067); - Declaração/Relatório de verificação trimestral, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora, nos moldes do modelo do Anexo IV da CCB, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia do(s) Relatório(s) de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo emitido(s) pelo técnico responsável pelas obras, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, relativo ao período de 16 de outubro de 2019 a 31 de janeiro de 2020 e 01 de Fevereiro de 2020 a 30 de Abril de 2020, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio da CCB, nos termos da cláusula 2 da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados (Atlantica Ocean View e Praia Grande); e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o registro da Alienação Fiduciária (Atlantica Ocean View e Praia Grande).	
Garantias: Serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Garantia Fidejussória e o Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 176	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.320.000,00	Quantidade de ativos: 20320
Data de Vencimento: 26/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Recebemos a Declaração de Destinação de Recursos, mas os demais documentos de verificação estão pendentes, conforme lista abaixo: Terravile - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado. Residencial Nova Lindóia - Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Aurora - Documentos que comprovem a aquisição, bem como TEDs e Contrato de Compra e Venda etc. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Jardim Nova Cidade I - As notas fiscais do custo de Marketing. Além, dos Relatórios de Medição de Obras e Cronograma Físico Financeiro para as despesas de Construção, Infraestrutura e Despesa de Obra. Imóvel 80.188 - Para casos de Aporte de Capital, enviar o Balanço Trimestral ou Semestral antes da data do Aporte e o Balanço Trimestral ou Semestral após a data do aporte. Para verificarmos que o capital social foi subscrito e integralizado. Bem como a Ata deliberando sobre o aporte e o Contrato Social/Estatuto Social consolidado, devidamente registrado; Imóvel 32.396 - Teds</p>	
<p>Garantias: São garantias da operação: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundos de Reserva.</p>	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 180	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação, nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto n Lei 6404;</p>	

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 182	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 23/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos índices financeiros verificado pela Habitasec Securitizadora, atestando o enquadramento dos índices da RTDR Participações, referente ao ano de 2019. - Relatório de Recebíveis da Carteira, contendo as informações: (a) Recebíveis recebidos no mês anterior; (b) Recebíveis em atraso; (c) Vendas ocorridos no mês anterior; (d) Distrato ocorridos no mês anterior; e (e) Recebíveis em renegociação de parcelas, referente aos meses de Fevereiro a Abril de 2020; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Trimestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, desde a data de emissão até 23 de Março de 2020, tendo em vista ser esse o primeiro período devido de verificação, nos termos da cl. 5.1.1 da Escritura; - Cópia dos Livros de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures constando a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade de debêntures, conforme previsto na Lei 6404;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 197	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis;(ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Garantia Fidejussória; e Fundo de Reserva;	

ANEXO VII

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 199ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 8.000
Classe: N/A
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.

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

São Paulo, 24 de agosto de 2020.

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



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EFF4-F52D-FC83-B469> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EFF4-F52D-FC83-B469



Hash do Documento

25717F68E3854AE146A73EE92D02A6F39C529ECD9FB541EF0EFC52BACDA4EEC7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/08/2020 é(são) :

- Rodrigo Faria Estrada - 045.294.047-81 em 24/08/2020 19:56
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro Valle Neto - 308.200.418-07 em 24/08/2020 19:55
UTC-03:00
Nome no certificado: Marcos Ribeiro Do Valle Neto
Tipo: Certificado Digital
- Nathalia Guedes Esteves - 107.606.197-43 em 24/08/2020 15:37
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 24/08/2020 15:08
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Jéssica de Almeida Reis - 394.472.218-31 em 24/08/2020 14:12
UTC-03:00
Nome no certificado: Jessica De Almeida Reis
Tipo: Certificado Digital
- Carla Lopes Sanches Sant'Ana - 246.220.218-89 em 24/08/2020
13:05 UTC-03:00
Nome no certificado: Carla Lopes Sanches Sant Ana
Tipo: Certificado Digital

