

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 248ª e 249ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**



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

23 de agosto de 2021

ÍNDICE

I. CLÁUSULAS.....	3
1. DEFINIÇÕES.....	3
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	24
3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	28
4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	32
5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI	32
6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO	37
7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	40
8. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	45
9. AGENTE FIDUCIÁRIO	48
10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	55
11. ASSEMBLEIA GERAL	56
12. DESPESAS DA EMISSÃO	59
13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	62
14. PUBLICIDADE	65
15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	65
16. NOTIFICAÇÕES	66
17. RISCOS	67
18. DISPOSIÇÕES FINAIS	72
19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	74
20. FORO	74
ANEXO 2.3	76
ANEXO 3.7.I	81
ANEXO 3.7.II	82
ANEXO 3.7.III	83
ANEXO 3.7.IV	84
ANEXO 5.1	85
ANEXO 6.3	88
ANEXO 6.3	93
ANEXO 6.4	96
ANEXO 7.2.2	98
ANEXO 15.1	122

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**");

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("**Termo de Securitização**"), que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 248ª e 249ª séries da 1ª emissão pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente, forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

" Adquirente ":	Terceiro adquirente do(s) Imóvel(is);
" Agente de Monitoramento ":	CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 2.344, conjunto 53, Jardim Paulista, CEP 01.402-000, inscrita no CNPJ sob o nº 07.022.658/0001-43;
" Agente Fiduciário ":	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de

	Securitização;
“ <u>Alexandre</u> ”:	ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão de bens com Jane, portador da carteira de identidade de RG nº 869.477, expedida pela SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 054.327.404-78, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 1338, apartamento 2.401, Bairro Boa Viagem, CEP 51.011-000;
“ <u>Alienação Fiduciária PCE</u> ”:	Alienação fiduciária dos imóveis relativos a determinadas unidades residenciais dos empreendimentos: (i) Tamarineira Prince, descritos e caracterizados no “Anexo 5.3.a.(i)” do Contrato de Cessão; (ii) Reserva Ipojuca, descritos e caracterizados no “Anexo 5.3.a.(ii)” do Contrato de Cessão de Cessão; e (iii) Reserva São Lourenço, descritos e caracterizados no “Anexo 5.3.a.(iii)” do Contrato de Cessão, todos de propriedade da PCE;
“ <u>Alienação Fiduciária Quotas SPE Makia</u> ”:	Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Makia;
“ <u>Alienação Fiduciária Quotas SPE Mana</u> ”:	Alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE Mana;
“ <u>Alienação Fiduciária SPE Makia</u> ”:	Alienação fiduciária dos imóveis relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Makia Beach, descritos e caracterizados no Anexo 5.3.b do Contrato de Cessão, todos de propriedade da SPE Makia;
“ <u>Alienação Fiduciária SPE Mana</u> ”:	Alienação fiduciária dos imóveis relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Mana Beach, descritos e caracterizados no Anexo 5.3.c do Contrato de Cessão, todos de propriedade da SPE Mana;
“ <u>Alienações Fiduciárias de Imóveis</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Alienação Fiduciária PCE; (ii) Alienação Fiduciária SPE Mana; e (iii) Alienação Fiduciária SPE Makia, a serem constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Alienações Fiduciárias de Quotas</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Alienação Fiduciária Quotas Mana; e (ii) Alienação Fiduciária Quotas Makia, a serem constituídas

	nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com o capítulo 11 deste Termo de Securitização;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	Banco Itaú-Unibanco S.A., responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>CCB Makia</u> ”:	“ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 6013832 referente a Créditos Imobiliários</i> ”, vinculada aos CRI 248ª Série e CRI 249ª Série, emitida pela SPE Makia em favor do Cedente, no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais);
“ <u>CCB Mana</u> ”:	“ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 5452937 referente a Créditos Imobiliários</i> ”, vinculada aos CRI 248ª Série e CRI 249ª Série, emitida pela SPE Mana em favor do Cedente, no valor de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais);
“ <u>CCB PCE</u> ”:	“ <i>Cédula de Crédito Bancário nº 4727707 referente a Créditos Imobiliários</i> ”, vinculada aos CRI 248ª Série e CRI 249ª Série, emitida pela PCE em favor do Cedente, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

“ <u>CCBs</u> ”:	Em conjunto, a CCB Mana, a CCB Makia e a CCB PCE, por meio das quais, o Cedente concedeu financiamento imobiliário às Devedoras, cujos recursos serão destinados aos Empreendimentos Alvo;
“ <u>CCIs</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, emitidas pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”:	Cessão fiduciária dos Recebíveis decorrentes da comercialização dos Imóveis Cessão Fiduciária, a ser constituída pelas Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“ <u>Cedente</u> ”:	BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.765, conjunto 11, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00;
“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Condições Precedentes Gerais</u> ”:	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento às Devedoras, pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, da Primeira Parcela Líquida, conforme prevista nos item 3.8 do Contrato de Cessão;
“ <u>Cônjuges</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Jane; (ii) Silvia; e (iii) Fábio, na qualidade de cônjuges dos Fiadores;

<u>“Conta CEF”:</u>	Conta corrente nº 00902810-4, agência nº 4253, mantida no banco Caixa Econômica Federal, de titularidade da PCE, na qual deverão ser depositados todos e quaisquer montantes oriundos de pagamento dos Recebíveis Empreendimentos Performados, os quais deverão ser transferidos, mensalmente, pela PCE para a Conta Empreendimentos Performados;
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 41458-6, agência nº 7307, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual ficarão retidos os montantes referentes ao Fundo de Obras, Fundo de Reserva e o valor de pagamento dos CRI, observado cronograma definido neste Termo de Securitização;
<u>“Conta de Livre Movimentação PCE”:</u>	Conta corrente nº 42498-7, agência nº 1247, mantida no Banco Itaú, de titularidade da PCE, na qual serão pagos os recursos correspondentes às liberações do Preço de Aquisição Total Líquido, assim como quaisquer outra liberações de recursos em favor da PCE;
<u>“Conta de Livre Movimentação SPE Makia”:</u>	Conta corrente nº 66974-8, agência nº 1247, mantida no Banco Itaú, de titularidade da SPE Makia, na qual serão pagos os recursos correspondentes às liberações do Preço de Aquisição Total Líquido, assim como quaisquer outra liberações de recursos em favor da SPE Makia;
<u>“Conta de Livre Movimentação SPE Mana”:</u>	Conta corrente nº 66962-3, agência nº 1247, mantida no Banco Itaú, de titularidade da SPE Mana, na qual serão pagos os recursos correspondentes às liberações do Preço de Aquisição Total Líquido, assim como quaisquer outra liberações de recursos em favor da SPE Mana;
<u>“Conta Empreendimento Makia Beach”:</u>	Conta corrente nº 43658-9, agência nº 7307, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual deverão ser depositados todos e quaisquer montantes referentes ao empreendimento Makia Beach, oriundos de: (i) pagamento do valor integral de aquisição, devidos pelos respectivos Adquirente, dos Imóveis AF Makia Beach; e (ii) pagamento dos Recebíveis Makia Beach;
<u>“Conta Empreendimento Mana Beach”:</u>	Conta corrente nº 43659-7, agência nº 7307, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual deverão ser

	depositados todos e quaisquer montantes referentes ao empreendimento Mana Beach, oriundos de: (i) pagamento do valor integral de aquisição, devidos pelos respectivos Adquirente, dos Imóveis AF Mana Beach; e (ii) pagamento dos Recebíveis Mana Beach;
<u>“Conta Empreendimentos Performados”:</u>	Conta corrente nº 12593-5, agência nº 7307, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual deverão ser depositados todos e quaisquer montantes referentes aos Empreendimentos Performados, oriundos de pagamento do valor integral de aquisição, devidos pelos respectivos Adquirente, dos Imóveis AF Empreendimentos Performados;
<u>“Conta Empreendimento Tamarineira Prince”:</u>	Conta corrente nº 43660-5, agência nº 7307, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, na qual deverão ser depositados todos e quaisquer montantes referente ao empreendimento Tamarineira Prince;
<u>“Contas de Livre Movimentação”:</u>	Quando em conjunto a Conta de Livre Movimentação PCE, a Conta de Livre Movimentação SPE Mana e a Conta de Livre Movimentação PCE;
<u>“Contas Arrecadoras”:</u>	Quando em conjunto: (i) Conta Empreendimento Mana; (ii) Conta Empreendimento Makia; (iii) Contas Empreendimentos Performados; e (iv) Conta Empreendimento Tamarineira Prince;
<u>“Contas do Patrimônio Separado”:</u>	Quando em conjunto: (i) a Conta Centralizadora; e (ii) as Contas Arrecadoras;
<u>“Contratos de Compra e Venda”:</u>	Cada contrato de compra e venda celebrado com os respectivos Adquirentes, conforme descritos e caracterizados no Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária PCE”:</u>	Respectivo <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado, nesta data, entre a PCE, na qualidade de cedentes fiduciários, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia de sobre os Imóveis AF PCE;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Quotas SPE”</u>	<i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</i> , celebrado, nesta data, entre os sócios da SPE Makia, na

<u>Makia</u> ”:	qualidade de alienantes fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia sobre as Quotas SPE Makia;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária Quotas SPE Mana</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas</i> , celebrado, nesta data, entre a Sócia SPE Mana, na qualidade de alienante fiduciante, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia sobre as Quotas SPE Mana.;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária SPE Makia</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a SPE Makia, na qualidade de cedentes fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia de sobre os Imóveis AF SPE Makia;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária SPE Mana</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a SPE Mana, na qualidade de cedentes fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia de sobre os Imóveis AF SPE Mana;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre o Cedente, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, as Devedoras, na qualidade de devedoras, fiduciantes e interveniente anuente, os Fiadores, na qualidade de fiadores, os Cônjuges, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários, oriundos das CCBs, foram cedidos pelo Cedente à Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”:	“ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, firmado, nesta data, entre as Devedoras, na qualidade de cedentes fiduciantes e a Emissora, na qualidade de credora fiduciária, com a finalidade de constituir a garantia de cessão fiduciária sobre os Recebíveis, para garantir as Obrigações Garantidas;
“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Contratos de Alienação Fiduciária PEC; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária SPE Makia; e (iii) Contrato de Alienação Fiduciária SPE Mana;
“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Contrato de Alienação Fiduciária Quotas SPE Makia; e (ii) Contrato de Alienação Fiduciária

	Quotas SPE Mana;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta;
“ <u>CPF</u> ”:	Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os direitos de crédito decorrentes das CCBs, e representado pelas CCIs, com valor total de principal de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados às CCBs;
“ <u>CRI</u> ”:	Em conjunto os CRI 248ª Série e CRI 249ª Série;
“ <u>CRI 248ª Série</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514;
“ <u>CRI 249ª Série</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 249ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo Cedente, pelas Devedoras e pela Emissora e os de titularidade de sociedades por elas controladas;
“ <u>CSLL</u> ”:	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>Custodiante</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica em regime especial, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de

	dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Data de Desembolso</u> ”:	É a data do primeiro desembolso dos recursos decorrentes das CCBs;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	23 de agosto de 2021;
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”:	Cada data de pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios, conforme <u>Anexo 5.1</u> deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Primeira Integralização dos CRI</u> ”:	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 06 de agosto de 2025;
“ <u>Data de Verificação</u> ”:	A data de verificação das Razões de Garantia, conforme prevista no subitem 2.11.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedoras</u> ”:	Quando em conjunto: (i) PCE; (ii) SPE Makia; e (iii) SPE Mana;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos</u> ”:	Cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Alvo, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra e/ou empresa especializada contratada para este fim;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam: (i) CCBs; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) este Termo de Securitização; (vii) Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e (viii) boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (ix) quaisquer aditamentos aos instrumentos indicados anteriormente;
“ <u>Eduardo</u> ”:	EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com

	Silvia, portador da carteira de identidade de RG nº 761.730, expedida pela SSP/PE, inscrito no CPF sob o nº 047.359.944-91, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 1.998, apartamento. 601, Bairro Boa Viagem, CEP 51.11-000;
“Emissora” ou “Securitizadora”:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“Emissão”:	Emissão dos CRI 248ª Série e CRI 249ª Série;
“Emmanuelle”:	EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY , brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Fábio, portadora da carteira de identidade de RG nº 4.921.109, expedida pela SSP/PE, inscrita no CPF sob o nº 032.471.164-60, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 178, apartamento 1101, Bairro Boa Viagem, CEP 51.011-000;
“Empreendimentos Alvos”:	Os empreendimentos imobiliários residenciais, identificados no respectivo “Anexo 6.1” das CCBs;
“Empreendimentos Performados”:	Quando em conjunto: (i) o Reserva Ipojuca; e (ii) o Reserva São Lourenço;
“Escritura de Emissão de CCI”:	“ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> ” firmado, nesta data, pela Emissora;
“Escriturador”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora, responsável pela escrituração da Emissora;
“Evento de Vencimento Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído nos itens 17 e 18 das respectivas CCBs;
“Fábio”:	FABIO FERREIRA GUEIROS , brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Emmanuelle, portador da carteira de identidade de RG nº 4.256.347, expedida pela Secretaria de Defesa Social do Estado de

	Pernambuco, inscrito no CPF sob o nº 794.584.594-00, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 178, apartamento 1.101, Bairro Boa Viagem, CEP 51.011-000;
“ <u>Fiadores</u> ”:	Quando em conjunto: (i) Alexandre; (ii) Eduardo; (iii) Emmanuelle; (iv) Mariana; (v) PCE; e (vi) SPE Makia; e (vii) SPE Mana, na qualidade de fiadores das Obrigações Garantidas;
“ <u>Fiança</u> ”:	A fiança outorgada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, com a finalidade de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Fundo de Obras</u> ”:	Será constituído na Conta Centralizadora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e destinados ao pagamento do Preço de Aquisição Total Líquido às Devedoras, observados os procedimentos e a proporção de liberação previstos no Contrato de Cessão;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Será constituído na Contas Centralizadora, conforme item 2.13 deste Termo de Securitização, observado o disposto no Contrato de Cessão;
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando em conjunto: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) as Alienações Fiduciárias de Quotas; (iv) a Fiança; e (v) o Fundo de Reserva;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Quando em conjunto: (i) os Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (ii) os Imóveis Cessão Fiduciária;
“ <u>Imóveis AF Empreendimentos Performados</u> ”:	Quando em conjunto: (i) os Imóveis AF Ipojuca; e (ii) os Imóveis AF São Lourenço;
“ <u>Imóveis AF Ipojuca</u> ”:	Imóveis, de propriedade da PCE, relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Reserva Ipojuca, conforme identificados no “Anexo 5.3.a.(ii)” do Contrato Cessão;
“ <u>Imóveis AF Makia</u> ”:	Imóveis de propriedade da SPE Makia, relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento

	Makia Beach, conforme identificados no “Anexo 5.3.b” do Contrato Cessão;
“ <u>Imóveis AF Mana</u> ”	Imóveis de propriedade da SPE Mana, relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Mana Beach, no “Anexo 5.3.c” do Contrato Cessão;
“ <u>Imóveis AF São Lourenço</u> ”:	Imóveis, de propriedade da PCE, relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Reserva São Lourenço, conforme identificados no “Anexo 5.3.a.(iii)” do Contrato Cessão;
“ <u>Imóveis AF Tamarineira</u> ”:	Imóveis, de propriedade da PCE, relativos a determinadas unidades residenciais do empreendimento Tamarineira Prince, conforme identificados no “Anexo 5.3.a.(i)” do Contrato Cessão;
“ <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ”:	Quando em conjuntos: (i) os Imóveis AF PCE; (ii) os Imóveis AF Makia; (iii) os Imóveis AF Mana; e (iv) os Imóveis Performados;
“ <u>Imóveis Cessão Fiduciária</u> ”:	Determinadas unidades do: (i) Tamarineira Prince; (ii) Makia Beach; (iii) Mana Beach; (iv) Reserva Ipojuca; e (v) Reserva São Lourenço, na presente data livres de quaisquer ônus/gravames, e os Imóveis Ônus Banco do Brasil, de propriedade das Devedoras, os quais terão os direitos creditórios decorrentes da sua venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“ <u>Imóveis Ônus Banco do Brasil</u> ”:	Determinadas unidade dos empreendimentos imobiliários: (i) Tamarineira Prince; (ii) Reserva Ipojuca; e (iii) Reserva São Lourenço, na presente data onerados em favor do Banco do Brasil, para assegurar o cumprimento do Ônus Banco do Brasil, os quais terão os direitos decorrentes da sua venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores

	mobiliários;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Investidores definidos no artigo 9-A da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Investidores definidos no artigo 9-B da Resolução CVM 30;
“ <u>IOF</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto sobre a Renda de Pessoas Jurídicas;
“ <u>ISS</u> ”:	Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“ <u>Jane</u> ”:	JANE MONTEIRO SAMARCOS WANDERLEY , brasileira, biomédica, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Alexandre, portadora da carteira de identidade de RG nº 1.142.444, expedida pela SSP/PE, inscrita no CPF sob o nº 021.618.444-40, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 1.338, apartamento 2.401, Bairro Boa Viagem, CEP 51.011-000;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Juros Remuneratórios dos CRI, cujo significado está previsto na alínea g do item 3.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“ <u>Lei 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Makia Beach</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Makia Beach Experience”, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco, objeto da matrícula nº 8.538 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, o qual está devidamente identificado no “Anexo 6.1” da CCB Makia;
“ <u>Mana Beach</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Mana Beach Experience”, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco, objeto da matrícula nº 8.536 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, o qual está devidamente identificado no “Anexo 6.1” da CCB Mana;
“ <u>Mariana</u> ”:	MARIANA RIBEIRO WANDERLEY , brasileira, empresária, divorciada, portadora da carteira de identidade de RG nº 4.979.547, expedida pela SSP/PE, inscrita no CPF sob o nº 030.753.394-82, residente na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 2.258, apartamento 301, Bairro Boa Viagem, CEP 51.020-000;
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”:	Normas de prevenção e combate à corrupção, definida no item 7.5.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	O fiel, pontual e integral cumprimento: (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCBs, com Valor Principal Total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de

	valor de principal, atualização monetária, acrescido de Juros Remuneratórios, conforme previsto nas CCBs, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCBs e deste Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras, pelos Fiadores e/ou Cônjuges, nos termos dos Documentos da Operação
<u>“Oferta”:</u>	Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º do referido normativo;
<u>“Ônus Banco do Brasil”:</u>	Cessão fiduciária e hipoteca, constituídas em favor do Banco do Brasil S.A., sobre os Imóveis Ônus Banco do Brasil, em garantia do cumprimento das obrigações da PCE decorrentes dos documentos relacionados ao financiamento imobiliário contratado pela PCE para a construção dos referidos empreendimentos, nos termos do prevista no <i>“Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças nº 343.301.244”</i> , conforme aditamentos posteriores, celebrado em 11 de abril de 2013;
<u>“Operação”:</u>	A operação de emissão e distribuição dos CRI, por meio da Oferta;
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamento”:</u>	Ordem de prioridade de pagamento das obrigações oriundas da Operação, conforme disposto no item 8.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pelas Contas do Patrimônio Separado, pelo Fundo de Obras, pelo Fundo de Reserva, pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão

	<p>mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;</p>
“ <u>PCE</u> ”:	<p>PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, Sala 1801, Bairro da Ilha do Leite, CEP 50.070-525, inscrita no CNPJ sob o nº 04.239.328/0001-16;</p>
“ <u>PIS</u> ”:	<p>Programa Integração Social;</p>
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	<p>Prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;</p>
“ <u>Preço de Aquisição Total Bruto</u> ”:	<p>Valor bruto do preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão, conforme o significado que lhe é atribuído no item 2.7 deste Termo de Securitização;</p>
“ <u>Preço de Aquisição Total Líquido</u> ”:	<p>Valor líquido do preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão, considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas <i>Flat</i> e a constituição do Fundo de Reserva, observado o significado que lhe é atribuído no item 2.7 deste Termo de Securitização;</p>
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	<p>Preço de integralização dos CRI, cujo significado está previsto no item 4.2 deste Termo de Securitização;</p>

<u>“Pré-Pagamento”</u> :	É o pré-pagamento total das CCBs, que poderá ser realizado pelas Devedoras observado procedimento previsto no respectivo item 10 das CCBs;
<u>“Quotas Alienadas Fiduciariamente”</u> :	Quando em conjunto: (i) as Quotas SPE Makia; e (ii) as Quotas Mana;
<u>“Quotas SPE Makia”</u> :	A integralidade das quotas da SPE Makia;
<u>“Quotas SPE Mana”</u> :	A integralidade das quotas da SPE Mana;
<u>“Razões de Garantia”</u> :	Razões de Garantia que deverão ser observadas durante todo o prazo de duração da Operação, conforme subitem 2.11.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Recebíveis”</u> :	Quando em conjunto: (i) Recebíveis Tamarineira; (ii) Recebíveis Mana Beach; (iii) Recebíveis Makia Beach; e (iv) Recebíveis São Lourenço;
<u>“Recebíveis Empreendimentos Performados”</u> :	Quando em conjunto: (i) Recebíveis Ipojuca; e (ii) Recebíveis São Lourenço, os quais serão depositados na Conta CEF e transferidos, semanalmente, pela PCE, para a Conta Empreendimentos Performados;
<u>“Recebíveis Ipojuca”</u> :	Todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelos Adquirentes à PCE por força de cada um dos contratos de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento Reserva Ipojuca, de propriedade da PCE, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
<u>“Recebíveis Makia Beach”</u> :	Todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelos Adquirentes à SPE Makia por força de cada um dos contratos de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento Makia Beach, de propriedade da SPE Makia, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades,

	indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
<u>“Recebíveis Mana Beach”</u> :	Todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelos Adquirentes à SPE Mana por força de cada um dos contratos de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento Mana Beach, de propriedade da SPE Mana, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
<u>“Recebíveis São Lourenço”</u> :	Todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelos Adquirentes à PCE por força de cada um dos contratos de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento Reserva São Lourenço, de propriedade da PCE, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
<u>“Recebíveis Tamarineira”</u> :	Todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pelos Adquirentes à PCE por força de cada um dos contratos de compra e venda de determinadas unidades do empreendimento Tamarineira Prince, de propriedade da PCE, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos dos Contratos de Compra e Venda;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva, as Contas do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514;
<u>“Relatório de Destinação de Recursos”</u> :	Relatório, a ser encaminhado pelas Devedoras à Securitizadora, nos termos do “Anexo 4” da respectiva CCB;

“ <u>Relatório Mensal</u> ”:	Relatório mensal, a ser encaminhado à Securitizadora pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Relatório Semanal</u> ”:	Relatório gerencial, a ser encaminhado à Securitizadora pelas Devedoras, nos termos do subitem 2.6.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Relatórios de Monitoramento</u> ”:	Quando em conjunto, o Relatório Mensal e o Relatório Semanal;
“ <u>Reserva Ipojuca</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Reserva Ipojuca”, localizado na Cidade de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, objeto das matrículas nº 18009, 18015, 18016, 18020, 18164 e 18651 do Cartório de Registro de Imóveis de São Lourenço da Mata, PE;
“ <u>Reserva São Lourenço</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Reserva São Lourenço”, localizado Cidade de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, objeto das matrículas nº 18009, 18015, 18016, 18020, 18164 e 18651 do Cartório de Registro de Imóveis de São Lourenço da Mata, PE;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil de cliente;
“ <u>RG</u> ”:	Carteira de identificação de registro geral;
“ <u>Série</u> ”:	A 248ª Série ou a 249ª Série da Emissão, indistintamente;
“ <u>Silvia</u> ”:	SILVIA MARIA DE OLIVEIRA WANDERLEY , brasileira, empresária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Eduardo, portadora da carteira de identidade de RG nº 1.132.981, expedida pela SSP/PE, inscrita no CPF sob o nº 127.177.544-15, residente na Cidade de Recife, no Estado de

	Pernambuco, na Avenida Boa Viagem nº 1.998, apartamento 601, Bairro Boa Viagem, CEP 51.11-000;
“ <u>Sócia SPE Mana</u> ”:	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Praça Miguel de Cervantes nº 60, sala 1801, Empresarial Pernambuco Corporate, Bairro Ilha do Leite, CEP 50.070-525, inscrita no CNPJ sob 42.356.533/0001-50;
“ <u>Sócios SPE Makia</u> ”:	Quando em conjuntos: (i) Alexandre; (ii) Eduardo; (iii) Emmanuelle; (iv) Mariana; e (v) SPE Mana;
“ <u>SPE Makia</u> ”:	PERNAMBUCO COM;STRUTORA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS MANA II SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1801, Bairro da Ilha do Leite, CEP 50.070-525, inscrita no CNPJ sob o nº 38.110.165/0001-99;
“ <u>SPE Mana</u> ”:	PERNAMBUCO CONSTRUTORA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1801, Bairro da Ilha do Leite, CEP 50.070-525, inscrita no CNPJ sob o nº 35.181.971/0001-60;
“ <u>SSP/PE</u> ”:	Secretaria de Segurança Pública do Estado de Pernambuco;
“ <u>Tamarineira Prince</u> ”:	Empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Tamarineira Prince Vanguard”, em desenvolvimento e implementação na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Rua São Vicente, Bairro Tamarineira, no imóvel objeto da matrícula nº 11.408 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Recife, PE;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Taxa de administração, devida à Emissora, nos termos do item 12.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252

	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
“ <u>Taxa Selic</u> ”:	Taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente “ <i>Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal de cada CRI, cujo é atribuído na alínea “e” do item 3.1 deste Termo de Securitização.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto no item 1.1 ou nos Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

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

1.1.4. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, consolidado em 02 de março de 2021 e devidamente registrado na JUCESP sob o nº 256.520/21-5, em sessão de 02 de junho de 2021, com o limite financeiro para emissões dessa espécie mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pelas CCIs, bem como as Garantias, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI Série 248ª e CRI Série 249ª, da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas no item 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Aquisição Total Bruto, ficará depositado e retido nas Contas do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos do capítulo 3 do Contrato de Cessão, por conta e ordem do Cedente, com o cumprimento ou dispensa das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, de sua titularidade, com valor de principal de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº10.931, nos termos da declaração contida no Anexo 15.1 deste instrumento.

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

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

2.4.1. os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs, as Garantias, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e as Contas do Patrimônio Separado:

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 da totalidade dos CRI;

- 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: (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCIs quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações 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.

2.4.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas respectivas Contas do Patrimônio Separado, observado o disposto no presente Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, mediante Transferência Eletrônica Disponível ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

1.4.2. As CCIs, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, para fins de registro na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.5. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras, previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das CCBs, bem como o saldo devedor atualizado das CCBs, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários nas Contas do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.6. Destinação dos Recursos Oriundos dos Recebíveis: Após a verificação do atendimento das Razões de Garantia, a ser apurado mensalmente, conforme disposto no Contrato de Cessão, a Securitizadora deverá dar aos Recebíveis depositados nas Contas Arrecadoras a destinação prevista no item 5.6 do Contrato de Cessão:

2.6.1. Para fins do disposto neste item 2.6, deverá ser observado o operacional previsto no subitem 5.6.3 do Contrato de Cessão.

2.7. Preço de Aquisição Total Bruto e Preço de Aquisição Total Líquido. O Preço de Aquisição Total Bruto devido pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Não obstante, considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas *Flat*, à composição e/ou à reposição do Fundo de Reserva, conforme previsto no item 3.3 e subitem 3.5 do Contrato de Cessão, em razão da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, será pago, às Devedoras, o Preço de Aquisição Total Líquido.

2.8. Garantias da Operação: Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias identificadas a seguir.

2.9. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas pelas Devedoras, na qualidade de fiduciantes, as Aliações Fiduciárias de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.10. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio das Aliações Fiduciárias de Quotas, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, os Sócios SPE Makia, na qualidade de sócios da SPE Makia, e a Sócia SPE Mana, na qualidade de sócia da SPE Mana, alienarão fiduciariamente à Emissora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, as quotas de suas titularidades, correspondentes à 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Makia e da SPE Mana, respectivamente.

2.11. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Adicionalmente, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, será constituída pelas Devedoras, na qualidade de fiduciantes, a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da venda dos Imóveis Cessão Fiduciária, mediante a celebração de cada Contrato de Compra e Venda, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728.

2.11.1. Observado o disposto no Contrato de Cessão, os depósitos oriundos de pagamento dos Recebíveis Empreendimentos Performados serão realizados na Conta CEF e deverão ser transferidos, mensalmente, pela PCE, para a Conta Empreendimentos Performados, sob pena de declaração de vencimento antecipado das CCBs.

2.11.2. Nos termos do Contrato de Cessão, após a constituição das Garantias e durante todo o prazo da Operação, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, as seguintes Razões de Garantia deverão ser observadas, sob pena de, não sendo realizado o reenquadramento previsto nos subitens 5.6.2, 5.6.3, 5.6.4, 5.6.5 e 5.6.6 do Contrato

de Cessão, ocorrer o vencimento antecipado das CCBs:

a. A razão entre: (i) o Valor Presente dos Recebíveis somado ao valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; e (ii) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento); e

b. A razão entre: (i) o Valor Presente dos Recebíveis; e (ii) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários, deverá ser superior a 70% (setenta por cento).

2.11.3. Para a verificação das Razões de Garantia, o Agente de Monitoramento deverá encaminhar, mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês, os cálculos previstos no subitem 2.11.2 deste Termo de Securitização, demonstrando o cálculo realizado, para validação da Cessionária.

2.11.4. A verificação de atendimento às Razões de Garantia será realizada mensalmente pela Securitizadora, na Data de Verificação, ou seja, no primeiro Dia Útil do mês subsequente ao recebimento do Relatório Mensal, com base nas informações encaminhadas pelo Agente de Monitoramento.

2.12. Garantia Fidejussória. Os Fiadores assumem, na qualidade de fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão.

2.12.1. A Fiança prestada pelos Fiadores, quando pessoa jurídica, considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as PCE, SPE Mana e SPE Makia pertencem ao mesmo grupo econômico, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

2.12.2. Os Cônjuges, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestam sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito da Operação, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

2.13. Fundo de Reserva. Parte do Preço de Aquisição Total Bruto ficará retido na Conta Centralizadora para a constituição de um Fundo de Reserva.

2.13.1. O montante para constituição do Fundo de Reserva será descontado do Preço de Aquisição Total Bruto, proporcionalmente ao valor de cada CCB, conforme disposto no item 3.3 do Contrato de Cessão.

2.13.2. O valor total do Fundo de Reserva deverá sempre ser equivalente a 2 (duas) vezes o valor estimado da próxima parcela dos Juros Remuneratórios dos CRI, nos

termos do presente Termo de Securitização, a ser calculado mensalmente, na Data de Verificação, observado o disposto nos subitens abaixo.

2.13.3. As Devedoras concordam que a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para pagamento das Obrigações Garantidas, inclusive das Demais Despesas, conforme previstas no Termo de Securitização, incorridas e não pagas pelas Devedoras, observada Ordem de Prioridade de Pagamento.

2.13.4. Caso o Fundo de Reserva seja utilizado para o cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamento.

2.13.5. Caso o montante disponível nas Contas do Patrimônio Separado não seja suficiente para a recomposição do Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá solicitar que este seja recomposto pelas Devedoras em até 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora neste sentido, com recursos próprios das Devedoras e/ou dos Fiadores.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a. **Emissão:** 1ª;
- b. **Séries:** 248ª e 249ª;
- c. **Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil), sendo 30.000 (trinta mil) CRI Série 248ª e 70.000 (setenta mil) CRI Série 249ª;
- d. **Valor Global da Série:** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo R\$30.000.000,00 (trinta milhões) correspondentes aos CRI Série 248ª e R\$70.000.000,00 (setenta milhões) correspondentes aos CRI Série 249ª;
- e. **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f. **Atualização Monetária:** Não há;
- g. **Juros Remuneratórios:** Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), ou seja, Taxa

DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, correspondentes aos CRI Série 248^a e CRI Série 249^a, ambos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data da Primeira Integralização durante o período de vigência dos CRI;

h. Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com as tabelas constantes do Anexo 5.1 deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

i. Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com as tabelas constantes do Anexo 5.1 deste Termo de Securitização;

j. Regime Fiduciário: Sim;

k. Ambiente de Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: B3;

l. Data de Emissão: 23 de agosto de 2021;

m. Local de Emissão: São Paulo – SP;

n. Data de Vencimento Final: 06 de agosto de 2025;

o. Prazo de Emissão: 1444 (mil quatrocentos e quarenta e quatro) dias;

p. Taxa de Amortização: Conforme tabela constante do Anexo 5.1 deste Termo de Securitização;

q. Garantias: Alienações Fiduciárias de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e o Fundo de Reserva;

r. Coobrigação da Emissora: Não há;

s. Carência: Não há;

t. Subordinação: Não há;

u. Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 06 de setembro de 2021;

v. Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: 06 de novembro de 2023; e

w. Forma: Nominativa e escritural.

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

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

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, o Coordenador Líder compromete-se a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI, e deverá entregar à Emissora uma cópia da referida lista quando do encerramento da Oferta.

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

- a. Estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- b. Estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- c. São Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.3.4. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada: (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, ao cadastro, ao registro, às operações, à comunicação, aos limites e à responsabilidade administrativa

referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos na Instrução da CVM nº 617, de 05 de dezembro de 2019.

3.4. Subscrição Parcial: É admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que seja atingido o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, que totalizam R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo 30.000 (trinta mil) CRI 248ª Série e 20.000 (vinte mil) CRI 249ª Série, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

3.4.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (ii.a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (ii.b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI ou a critério da Emissora, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto no item 3.5.1 deste Termo de Securitização.

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

3.5.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.5.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5.3. Caso os CRI não sejam integralmente subscritos, até o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do início da Oferta, a Emissora poderá encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação neste sentido.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores

Qualificados; e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o referido período de restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM 400.

3.7. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo 3.7.i, Anexo 3.7.ii, Anexo 3.7.iii, Anexo 3.7.iv e Anexo 15.1 ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido abaixo e no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição desde de que aplicado a todos os CRI subscritos e integralizados em uma mesma data. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo 5.1 deste Termo de Securitização.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a

seguinte fórmula:

$$J = [VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

Onde:

J – Valor unitário de juros, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b – Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento dos CRI ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI – Produtório das Taxas DI, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamentos dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamentos dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

N – Número de taxas DI over utilizadas.

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k – Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k – Taxa DI divulgada pela B3 S.A, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Spread – 5,75 (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos).para os CRI de ambas as séries

dut – Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI ou data de cálculo, exclusive.

5.2.1. Para fins deste Termo de Securitização, deverá ser observado o disposto a seguir:

- a. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- b. O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- c. Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- d. Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- e. O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- f. Para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

- g. Para os fins deste Termo de Securitização o termo “Data de Pagamento dos CRI” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo 5.1 deste Termo de Securitização.

5.3. Amortização: A Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aai = (VNb \times Tai)$$

Onde:

AAi – Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb – Conforme definido anteriormente.

TAi – Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Tai” nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo 5.1 deste documento.

A parcela bruta do CRI (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = Aai + J + Amex$$

Onde:

Pi – Valor da i-ésima parcela bruta do CRI.

AAi – Conforme definido anteriormente.

J – Conforme definido anteriormente.

Amex – Amortização Extraordinária, caso ocorra, conforme Ordem de Prioridade de Pagamento.

5.4. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo 5.1 deste Termo de Securitização.

5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento Final.

5.7. Substituição da Taxa DI: Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento dos Juros Remuneratórios, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI. Na hipótese de extinção ou impossibilidade legal de utilização da Taxa DI, ou de ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados durante o período de 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que se verificar a ocorrência de qualquer desses eventos, a Emissora fica desde já autorizada a utilizar, para apuração dos valores devidos em razão deste Termo de Securitização, seu substituto legal ou, na sua falta, a Taxa Selic. No caso de extinção ou impossibilidade legal de utilização, ausência de apuração ou divulgação da Taxa Selic a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de referido evento, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberado pelos Titulares de CRI o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração dos CRI. Caso os Titulares de CRI e as Devedoras não cheguem em um acordo sobre o novo parâmetro a ser utilizado para a remuneração das CCBs e dos CRI, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor das CCBs e, conseqüentemente, resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assembleia prevista acima ou na próxima data de pagamento das CCBs, o que ocorrer primeiro, sob pena de, em a Devedora não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nas CCBs.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL E RESGATE ANTECIPADO

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das CCBs e representados pelas CCIs, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das CCBs; (ii) vendas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme previsto no Contrato de Cessão; (iii) na hipótese de Pré-Pagamento, conforme indicado nas CCBs; ou (iv) caso a Devedora seja exigida a realizar a amortização extraordinária em virtude da não verificação das Razões de Garantia, conforme previsto e definido no Contrato de Cessão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial dos CRI ou para o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, sempre na data de pagamento do CRI, conforme Anexo 5.1.

6.1.1. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma

considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.1.2. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas nas CCBs, nos termos do item 17 das CCBs, ou da amortização extraordinária das CCBs, deverão ser creditados nas Contas do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no item 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 no item 5.1 acima.

6.3. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das CCBs destinar-se-ão exclusivamente para construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, obrigatoriamente até a Data de Vencimento dos CRI, realizado pelas Devedoras, conforme listados no Anexo 6.3 deste Termo de Securitização, o que poderá abranger os custos diretos relativos aos custos gerais da incorporação imobiliária, excetuadas as despesas dispostas no item 12 das CCBs, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo 6.36.3 deste Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo: (i) não será necessário aditar as CCBs e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme detalhado nas CCBs.

6.3.1. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Devedora deseje incluir na lista dos Empreendimentos Alvo constante do Anexo 6.3 deste Termo de Securitização, tal inserção deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização.

6.3.2. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da emissão das CCBs será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações das Devedoras quanto à destinação dos recursos obtidos, ao envio das informações, ao pagamento devido ao Agente Fiduciário e às obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.4. Comprovação de Destinação dos Recursos: Tendo em vista tratar-se de uma emissão estruturada de CRI, a comprovação da referida destinação dos recursos será e encaminhada, pela Devedora à Securitizadora, mediante elaboração do Relatório de Destinação de Recursos, cujo modelo é parte integrante deste Termo de Securitização na forma do Anexo 6.4, com cópia para o Agente Fiduciário, semestralmente, a partir da data de primeira liberação do Preço de Aquisição Total Líquido, conforme previsto no Contrato de Cessão, após os respectivos semestres fiscais findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, e que deverá ser encaminhado até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos.

6.4.1. O primeiro Relatório de Destinação de Recursos deverá ser encaminhado, pelas Devedoras à Securitizadora, em 20 de janeiro de 2022, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, nos termos do modelo que é parte integrante da deste Termo de Securitização na forma do Anexo 6.4, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, aplicados no respectivo período, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos.

6.4.2. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Destinação de Recursos e nos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, o Agente Fiduciário, será responsável por verificar, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pelas Devedoras, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pelas Devedoras, sendo que referida obrigação extinguir-se-á quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das CCBs.

6.4.3. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das CCBs.

6.5. Documentos Adicionais: Adicionalmente, para fins de atendimento de eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas dos seus respectivos arquivos de autenticação no formato “XML” e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgarem necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelas Devedoras. Neste caso, as Devedoras deverão encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

6.6. Veracidade dos Documentos: Caberá às Devedoras a verificação e análise de veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não caberá ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pelas Devedoras, tais como notas fiscais,

faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório de Destinação de Recursos.

6.7. Acompanhamento das Obras: A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação de Recursos e dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

6.8. Indenização: As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das CCBs de forma diversa da estabelecida nas CCBs, exceto em caso de comprovada fraude, dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

6.9. Custódia e Guarda dos Documentos Comprobatórios de Destinação de Recursos: A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento do Preço de Aquisição Total Líquido, nos termos do Contrato de Cessão.

6.10. Exceto pelos CRI das 154ª e 155ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, as Devedoras declararam nas respectivas CCBs que os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão das Devedoras.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterações posteriores.

7.2.1. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.2.2. O Agente Fiduciário verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo 7.2.2 deste Termo de Securitização.

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

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao titular do CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Cedente e/ou das Devedoras conforme o caso.

7.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a: (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 30 (trinta) dias corridos contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

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

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

7.5.1. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.5.2. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelas seguintes Normas Anticorrupção: Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- a. É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b. Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais

Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

c. Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

d. A celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;

e. É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e das Garantias prestadas nos termos do Contrato de Cessão;

f. Foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

g. Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

h. Observado o disposto na alínea “f” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

i. Conforme declarado pelas Devedoras, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

j. Está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais,

estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

k. Observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

l. Inexiste contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;

m. Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções

n. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

o. Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;

p. Providenciou laudos de avaliação sobre Imóveis, outorgados em garantia e vinculados à Emissão, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;

q. Assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

r. Assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

s. Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCIs, que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

t. Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI

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

8. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóveis, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2. Contas do Patrimônio Separado: O depósito dos montantes referentes ao Fundo de Obras, Fundo de Reserva e o valor de pagamento dos CRI, deverão ser realizados na Conta Centralizadora, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.2.1. Os depósitos referentes aos Recebíveis e recursos oriundos da venda definitiva dos Imóveis Alienados Fiduciariamente deverão ser realizados nas Contas Arrecadoras, observado operacional previsto no Contrato de Cessão.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei n 9.514, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos nas Contas do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária das Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e os recursos mantidos nas Contas do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à

manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

a. Com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e

b. A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, a qual caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

8.7.1. A Taxa de Administração, prevista no item 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

8.8. Guarda das CCBs: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável das CCBs, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples das CCBs.

8.9. Ordem de Prioridade de Pagamento. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

a. Pagamentos de despesas;

b. Retenção dos valores necessários à recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

- c. Retenção dos valores necessários para liberação semanal dos Recebíveis da última semana do mês, após verificação do atendimento das Razões de Garantia;
- d. Pagamento dos Juros Remuneratórios de ambas as séries, referente ao período transcorrido;
- e. Amortização ordinária do saldo devedor dos CRI 248ª Série; e
- f. Amortização ordinária do saldo devedor dos CRI 249ª Série.
- g. Amortização extraordinários dos CRI 248ª Série até a integral quitação
- h. Amortização extraordinários dos CRI 249ª Série

8.9.1. A Securitizadora transferirá todo recurso disponível nas Contas de Arrecadação para a Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, a ser utilizado, pela Securitizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento.

8.9.2. Caso os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas no item 8.9 acima, a Emissora notificará as Devedoras para que em até 01 (um) Dia Útil estas depositem recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, observado o disposto nos subitens 5.6.2 e 5.6.3 do Contrato de Cessão.

8.9.3. Sem prejuízo do disposto anteriormente, caso a Securitizadora realize retenção de 100% (cem por cento) dos recursos, a amortização extraordinária será realizada até o montante necessário para que o índice das Razões de Garantia seja reenquadrado.

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

8.11. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, serão aplicados nos termos previstos no subitem 8.11.1 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.11.1. Os recursos mantidos nas Contas do Patrimônio Separado serão aplicados em investimentos de renda fixa de liquidez diária junto ao Banco Itaú Unibanco; sendo certo

que os rendimentos líquidos de tributos decorrentes das referidas aplicações integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, quando estas não forem decorrentes de dolo, má-fé ou falta de zelo da Emissora.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a. Aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- b. Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- c. Sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo 3.7.iii deste Termo de Securitização;
- d. Estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- e. Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissor;
- f. Não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- g. Ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a

constituição e exequibilidade das Garantias, quando do pagamento do Ônus do Banco do Brasil, bem como a liberação da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis Ônus do Banco do Brasil e o registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Alienações Fiduciárias de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, na medida em que forem registradas perante os cartórios competentes do Contrato de Cessão quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação;

h. Em que pese à Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários 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 consequente excussão das Garantias, caso as condições acima não sejam implementadas;

i. Com base no valor convencionado pelas partes dos contratos de garantia, as Garantias em conjunto são suficientes em relação ao saldo devedor do CRI nesta data;

j. Observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

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

a. Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

b. Zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

c. Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

d. Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

e. Intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, ao Cedente e às Devedoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

f. Manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão perante a Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

- g. Exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas no item 10.4 abaixo;
- h. Promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 10.1 abaixo;
- i. Renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- j. Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- k. 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;
- l. Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- m. Comunicar aos Titulares dos CRI, eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- n. Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio dos documentos encaminhados por ela e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- o. Disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- p. Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- q. Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

- r. Convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- s. Comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- t. Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- u. Divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo A da Resolução CVM 17;
- v. Calcular anualmente os índices financeiros nos prazos previstos nas CCBs; e
- w. Em atendimento ao do Ofício-Circular CVM/SER nº 01/2021, de 26 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, 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, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI: (i) à título de implantação, será devida parcela única de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Primeira Integralização dos CRI, e (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas semestrais de R\$8.000,00 (oito mil reais) para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente), sendo certo que caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”, (iii) pela verificação da destinação dos

recursos da Emissão, será devido o valor de R\$1.000,00 (mil reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização dos CRI e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias, e (iv) pela verificação do Índices Financeiro, conforme definido nas CCBs, será devido o valor de R\$1.000,00 (mil reais) a cada verificação, a ser paga até o 5º Dia Útil contado de cada data de verificação.

9.4.1. A remuneração definida no item 9.4.2, abaixo, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à: (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das Garantias, (iii) comparecimento em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração: (i) das Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.4.3. As remunerações definidas neste item, acima, deste Termo de Securitização, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à Emissão.

9.4.4. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante 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 e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

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

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

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas anteriormente, o valor em atraso 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 IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida anteriormente será atualizada pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

9.5.2. A remuneração definida nos itens acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

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

- a. Pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b. Por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- c. Por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas no item 9.3.

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

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação.

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

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

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.13. Presunção de Veracidade: Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

9.13.1. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou sobre tal liquidação.

10.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados no item 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Lei 9.514 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da

primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

- a. Pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- b. Inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e desde que tenha recebido os recursos dos créditos imobiliários ou suas garantias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 10 (dez) Dias Úteis.

11. ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto no item 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCIs ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras.

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada no item 0 deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

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

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

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

11.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

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

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

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

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

11.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação e em segunda convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI em Circulação.

11.15. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Alienações Fiduciárias de Imóveis, às Alienações Fiduciárias de Quotas e/ou à Cessão Fiduciária de Recebíveis, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Alienações Fiduciárias de Imóveis, das Alienações Fiduciárias de Quotas e/ou da Cessão Fiduciária de Recebíveis, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Alienações Fiduciárias e/ou da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (xi) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação das Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

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

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

12. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

12.1.1. A remuneração definida no item 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

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

12.1.3. Os valores referidos no item 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer

outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis e/ou sobre os empreendimentos edificadas nos respectivos imóveis, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ficando as Devedoras solidariamente obrigadas a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos deste item deverão ser aprovadas pelo quórum definido no item 11.14 acima.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a. 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;

b. As despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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;

c. As despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão

desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

d. As taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

e. As eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

f. As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

g. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

h. Demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 12.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

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

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

a. Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição no item 12.1 acima;

b. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada nos subitens 12.4.1 e 12.5 abaixo; e

c. Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, aqueles mencionados no item 13.1 abaixo.

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

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

12.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora às Devedoras, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos às Devedoras, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI.

13.1.1. Cada investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito, na qualidade de Titulares dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil: Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis:

- a. Até 180 (cento e oitenta) dias: Alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- b. De 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: Alíquota de 20% (vinte por cento);
- c. De 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: Alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e
- d. Acima de 720 (setecentos e vinte) dias: Alíquota de 15% (quinze por cento).

Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585 da Secretaria da Receita Federal do Brasil, de 31 de agosto de 2015).

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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados:

- a. Pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento);
- b. Pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), e
- c. À alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015.

As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

13.4. IOF

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

B. IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE

14.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

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

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23

da Lei 10.931, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo 15.1 a este Termo de Securitização.

16. NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92,

São Paulo, SP, CEP 01451-902

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

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

Telefone: (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

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

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

Telefone: (21) 3514-0000

16.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização.

16.1.2. As comunicações feitas por fac-símile ou 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). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços indicados no item 16.1 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

16.1.3. A mudança de qualquer dos endereços indicados no item 16.1 deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

17. RISCOS

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

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

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

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

b. Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Juros Remuneratórios e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

c. Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão

encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

o. Risco em função da dispensa de registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pelos Fiadores, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

p. Riscos dos Créditos Imobiliários: O risco de crédito das Devedoras e dos Fiadores e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

Mesmo que após a condução da auditoria jurídica e análise dos balancetes e demonstrações financeiras das Devedoras e dos Fiadores, a Emissora e o Coordenador Líder concluíam que essas possuem patrimônio suficiente para arcar com as Obrigações Garantidas, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios das Devedoras e/ou dos Fiadores, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a

afetar a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Fiaidores, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

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

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar com as suas obrigações devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca das Devedoras (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de optar pelo investimento dos CRI.

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

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

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

t. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas a parte dos Imóveis, às Devedoras e aos Fiaidores, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis e dos Recebíveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou

de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis e dos Imóveis Cessão Fiduciária. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis e/ou os Imóveis Cessão Fiduciária, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

u. Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

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

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

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

18.7. Assinatura Eletrônica. Este Termo de Securitização, seus anexos e eventuais aditamentos, poderão ser assinados eletronicamente por meio de plataforma acordada entre as Partes, pelo que as Partes expressamente declaram, de maneira inequívoca, que tal modalidade de assinatura é juridicamente válida, exequível e suficiente para vincular as Partes a todos os termos e condições deste Termo de Securitização, seus anexos e eventuais aditamentos, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes nos termos do artigo 10, §2º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e do artigo 6º do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.

18.7.1. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas deste Termo de Securitização, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

18.7.2. Ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Ademais, será considerada a data de assinatura deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos, a data em que a última das assinaturas digitais for realizada, não obstante a data de assinatura indicada abaixo.

18.7.3. Caso o presente Termo de Securitização, seus anexos e eventuais aditamentos, sejam assinado de forma eletrônica, deverão ser utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica,

autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade, inclusive emissão de certificado digital disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, declarando os signatários que estão e sempre estiveram em posse de seu certificado digital e que não o transferiram ou deram acesso ao seu certificado digital a qualquer terceiro, bem como realizaram pessoalmente o procedimento de validação da assinatura digital deste Termo de Securitização na plataforma selecionada.

18.7.4. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

20. FORO

20.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

O presente Termo de Securitização é celebrado eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

Partes

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

CPF: 308.200.418-07

E-mail: mrvall@habitasec.com.br

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

Cargo: Procuradora

CPF: 332.537.318-63

E-mail: rose@habitasec.com.br

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

Agente Fiduciário

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF: 011.155.984-73

E-mail: ger1.agenteoliveiratrust.com.br

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

E-mail: bianca.galdino@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Alexandra Martins Catoira

CPF: 362.321.978-95

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques

CPF: 127.343.757-88

E-mail: joao.risques@habitasec.com.br

Anexo 2.3

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Descrição dos Créditos Imobiliários os quais serão representados pelas CCIs

1. CCB nº 4727707

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL: São Paulo
		DATA DE EMISSÃO: 23 de agosto de 2021
SÉRIE: Única	NÚMERO: PER-PCE0001	TIPO DE CCI: Integral
1. EMISSORA		
RAZÃO SOCIAL	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
CNPJ	09.304.427/0001-58	
ENDEREÇO	Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-902.	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	
CNPJ	36.113.876/0004-34	
ENDEREÇO:	Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 04.534-004.	
3. DEVEDORAS		
3.1. RAZÃO SOCIAL	PERNAMBUCO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS LTDA. (“PCE”)	
CNPJ	04.239.328/0001-16	
ENDEREÇO	Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1.801, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50.070-525.	
4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS		
VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.	
TÍTULO	“Cédula de Crédito Bancário nº 4727707 referente a Créditos Imobiliários” (“CCB”)	
DESCRIÇÃO	Emitida em 23 de agosto de 2021 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à PCE, no valor total de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão. para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo.	
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS		

Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço
Tamarineira Prince	11.408	6º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE	Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Rua São Vicente, Bairro Tamarineira
Candeias Prince	65.979	Registro Geral do Jaboatão dos Guararapes-PE	Jaboatão dos Guararapes, no Estado de Pernambuco, na Rua José Nunes da Cunha, Bairro Candeias
Agamenon Prince	71.846	2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE	Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Governador Agamenon Magalhães, Bairro Boa Vista
Condomínio Eucalipto	18.651	Registro de Imóveis/TD/RCPJ de São Lourenço da Mata-PE	Cidade de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, na Rua Campos do Jordão, Bairro Muribara
5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
PRAZO:	1.443 dias		
DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO:	03 de setembro de 2021		
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de agosto de 2025		
VALOR PRINCIPAL:	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão.		
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	N/A		
JUROS:	CDI + 5,75% a.a.		
PRÊMIO:	N/A		
PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL):	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela no Anexo 8.2 da CCB.		
LOCAL DE PAGAMENTO:	São Paulo, SP		
ENCARGOS:	a) Juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; b) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida em atraso; e c) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a importância total devida em atraso.		
6. GARANTIA			
Não há.			

2. CCB nº 6013832

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL: São Paulo	
		DATA DE EMISSÃO: 23 de agosto de 2021	
SÉRIE: Única	NÚMERO: PER-MAK0001	TIPO DE CCI: Integral	
1. EMISSORA			
RAZÃO SOCIAL	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ	09.304.427/0001-58		
ENDEREÇO	Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-902.		
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
RAZÃO SOCIAL:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
CNPJ	36.113.876/0004-34		
ENDEREÇO:	Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 04.534-004.		
3. DEVEDORAS			
3.1. RAZÃO SOCIAL	PERNAMBUCO CONSTRUTORA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS MANA II SPE LTDA. (“SPE Makia”)		
CNPJ	38.110.165/0001-99		
ENDEREÇO	Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1.801, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50.070-525.		
4. CARACTÉRISTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS			
VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), na Data de Emissão.		
TÍTULO	“Cédula de Crédito Bancário nº 6013832 referente a Créditos Imobiliários” (“CCB”)		
DESCRIÇÃO	Emitida em 23 de agosto de 2021 (“Data da Constituição do Crédito”), por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à SPE Makia, no valor total de R\$28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais, na Data de Emissão. para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo.		
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço
Makia Beach	8.538	Cartório de Ipojuca – Ofício Único	Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco, Praia do Cupe
5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
PRAZO:	1.443 dias		
DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO:	23 de agosto de 2021		

DATA DE VENCIMENTO FINAL:	05 de agosto de 2025
VALOR PRINCIPAL:	R\$28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) na Data de Emissão.
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	N/A
JUROS:	CDI + 5,75% a.a.
PRÊMIO:	N/A
PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL):	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela no Anexo 8.2 da CCB.
LOCAL DE PAGAMENTO:	São Paulo, SP
ENCARGOS:	d) Juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; e) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida em atraso; e f) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a importância total devida em atraso.
6. GARANTIA	
Não há.	

3. CCB nº 5452937

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL: São Paulo
		DATA DE EMISSÃO: 23 de agosto de 2021
SÉRIE: Única	NÚMERO: PER-MAN0001	TIPO DE CCI: Integral
1. EMISSORA		
RAZÃO SOCIAL	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	
CNPJ	09.304.427/0001-58	
ENDEREÇO	Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.451-902.	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
RAZÃO SOCIAL:	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	
CNPJ	36.113.876/0004-34	
ENDEREÇO:	Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 04.534-004.	
3. DEVEDORAS		
3.1. RAZÃO SOCIAL	PERNAMBUCO CONSTRUTORA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS LTDA. ("SPE Mana")	
CNPJ	35.181.971/0001-60	

ENDEREÇO	Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1.801, Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, CEP 50.070-525.		
4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS			
VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) , na Data de Emissão.		
TÍTULO	"Cédula de Crédito Bancário nº 5452937 referente a Créditos Imobiliários" ("CCB")		
DESCRIÇÃO	Emitida em 23 de agosto de 2021 (" <u>Data da Constituição do Crédito</u> "), por meio da qual a Emissora concedeu um financiamento imobiliário à SPE Mana, no valor total de R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), na Data de Emissão. para aplicação exclusiva no desenvolvimento dos gastos incorridos nos empreendimentos imobiliários descritos abaixo.		
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS			
Empreendimento	Matrícula	Cartório	Endereço
Mana Beach	8.536	Cartório de Ipojuca – Ofício Único	Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco, Porto de Galinhas
5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO			
PRAZO:	1.443 dias		
DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO:	23 de janeiro de 2021		
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	06 de agosto de 2025		
VALOR PRINCIPAL:	R\$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)na Data de Emissão.		
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	N/A		
JUROS:	CDI + 5,75% a.a.		
PRÊMIO:	N/A		
PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL):	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela no Anexo 8.2 da CCB.		
LOCAL DE PAGAMENTO:	São Paulo, SP		
ENCARGOS:	g) Juros remuneratórios equivalentes à taxa pactuada na CCB, incidente sobre o valor total do saldo devedor apurado na Data de Pagamento; h) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida em atraso; e i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a importância total devida em atraso.		
6. GARANTIA			
Não há.			

Anexo 3.7.i

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01.451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª e 249ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*”.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

[assinaturas]

Anexo 3.7.ii

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª e 249ª Séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*”.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

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

Agente Fiduciário

[assinaturas]

Anexo 3.7.iii

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

**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 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 248ª e 249ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formalmente e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 23 de agosto 2021.

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

Agente Fiduciário

[assinaturas]

Anexo 3.7.iv

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Declaração do Coordenador Líder

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”), em que atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021*”.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

[assinaturas]

Anexo 5.1

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

TOTAL - CRI 248

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/08/2021		
1	06/09/2021	0,0000%	Sim
2	06/10/2021	0,0000%	Sim
3	06/11/2021	0,0000%	Sim
4	06/12/2021	0,0000%	Sim
5	06/01/2022	0,0000%	Sim
6	06/02/2022	0,0000%	Sim
7	06/03/2022	0,0000%	Sim
8	06/04/2022	0,0000%	Sim
9	06/05/2022	0,0000%	Sim
10	06/06/2022	0,0000%	Sim
11	06/07/2022	0,0000%	Sim
12	06/08/2022	0,0000%	Sim
13	06/09/2022	0,0000%	Sim
14	06/10/2022	0,0000%	Sim
15	06/11/2022	0,0000%	Sim
16	06/12/2022	0,0000%	Sim
17	06/01/2023	0,0000%	Sim
18	06/02/2023	0,0000%	Sim
19	06/03/2023	0,0000%	Sim
20	06/04/2023	0,0000%	Sim
21	06/05/2023	0,0000%	Sim
22	06/06/2023	0,0000%	Sim
23	06/07/2023	0,0000%	Sim
24	06/08/2023	0,0000%	Sim
25	06/09/2023	0,0000%	Sim
26	06/10/2023	0,0000%	Sim
27	06/11/2023	12,5000%	Sim
28	06/12/2023	0,0000%	Sim
29	06/01/2024	0,0000%	Sim
30	06/02/2024	14,2857%	Sim
31	06/03/2024	0,0000%	Sim

32	06/04/2024	0,0000%	Sim
33	06/05/2024	16,6667%	Sim
34	06/06/2024	0,0000%	Sim
35	06/07/2024	0,0000%	Sim
36	06/08/2024	20,0000%	Sim
37	06/09/2024	0,0000%	Sim
38	06/10/2024	0,0000%	Sim
39	06/11/2024	25,0000%	Sim
40	06/12/2024	0,0000%	Sim
41	06/01/2025	0,0000%	Sim
42	06/02/2025	33,3333%	Sim
43	06/03/2025	0,0000%	Sim
44	06/04/2025	0,0000%	Sim
45	06/05/2025	50,0000%	Sim
46	06/06/2025	0,0000%	Sim
47	06/07/2025	0,0000%	Sim
48	06/08/2025	100,0000%	Sim

TOTAL - CRI 249

Período:	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/08/2021		
1	06/09/2021	0,0000%	Sim
2	06/10/2021	0,0000%	Sim
3	06/11/2021	0,0000%	Sim
4	06/12/2021	0,0000%	Sim
5	06/01/2022	0,0000%	Sim
6	06/02/2022	0,0000%	Sim
7	06/03/2022	0,0000%	Sim
8	06/04/2022	0,0000%	Sim
9	06/05/2022	0,0000%	Sim
10	06/06/2022	0,0000%	Sim
11	06/07/2022	0,0000%	Sim
12	06/08/2022	0,0000%	Sim
13	06/09/2022	0,0000%	Sim
14	06/10/2022	0,0000%	Sim
15	06/11/2022	0,0000%	Sim
16	06/12/2022	0,0000%	Sim
17	06/01/2023	0,0000%	Sim
18	06/02/2023	0,0000%	Sim

19	06/03/2023	0,0000%	Sim
20	06/04/2023	0,0000%	Sim
21	06/05/2023	0,0000%	Sim
22	06/06/2023	0,0000%	Sim
23	06/07/2023	0,0000%	Sim
24	06/08/2023	0,0000%	Sim
25	06/09/2023	0,0000%	Sim
26	06/10/2023	0,0000%	Sim
27	06/11/2023	12,5000%	Sim
28	06/12/2023	0,0000%	Sim
29	06/01/2024	0,0000%	Sim
30	06/02/2024	14,2857%	Sim
31	06/03/2024	0,0000%	Sim
32	06/04/2024	0,0000%	Sim
33	06/05/2024	16,6667%	Sim
34	06/06/2024	0,0000%	Sim
35	06/07/2024	0,0000%	Sim
36	06/08/2024	20,0000%	Sim
37	06/09/2024	0,0000%	Sim
38	06/10/2024	0,0000%	Sim
39	06/11/2024	25,0000%	Sim
40	06/12/2024	0,0000%	Sim
41	06/01/2025	0,0000%	Sim
42	06/02/2025	33,3333%	Sim
43	06/03/2025	0,0000%	Sim
44	06/04/2025	0,0000%	Sim
45	06/05/2025	50,0000%	Sim
46	06/06/2025	0,0000%	Sim
47	06/07/2025	0,0000%	Sim
48	06/08/2025	100,0000%	Sim

Anexo 6.3

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Descrição dos Empreendimentos Alvo

1. CCB nº 4727707

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIA	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Tamarineira Prince, Matrícula nº 11.408 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE, localizado na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Rua São Vicente, Bairro Tamarineira	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	Não	R\$ 15.000.000,00	30,0%	R\$ 0,00	Não
Candeias Prince, Matrícula nº 65.979 do Registro Geral do Jaboatão dos Guararapes-PE, localizado no Jaboatão dos Guararapes, no	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	Não	R\$ 29.209.664,00	58,4%	R\$ 0,00	Não

Estado de Pernambuco, na Rua José Nunes da Cunha, Bairro Candeias						
Agamenon Prince, Matrícula nº 71.846 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE, localizado na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Governador Agamenon Magalhães, Bairro Boa Vista	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	Não	R\$ 3.928.617,00	7,9%	R\$ 0,00	Não
Condomínio Eucalipto, Matrícula nº 18.651 do Registro de Imóveis/TD/RCPJ de São Lourenço da Mata-PE, localizado na Cidade de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, na Rua Campos do Jordão, Bairro Muribara	Pernambuco Construtora Empreendimentos Ltda.	Sim	R\$ 1.861.719,00	3,7%	R\$ 1.905.472,23	Sim
TOTAL			R\$ 50.000.000,00	100,0%	R\$ 1.905.472,23	

2. CCB nº 5452937

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIA	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Mana Beach, Matrícula nº 8.536 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco	Pernambuco Construtora Incorporações Imobiliárias e Serviços Ltda.	Não	R\$ 22.000.000,00	100,0%	R\$ 3.244.058,24	Sim
TOTAL			R\$ 22.000.000,00	100,0%	R\$ 3.244.058,24	Sim

3. CCB nº 6013832

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIA	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Makia Beach,	Pernambuco Construtora	Não	R\$ 28.000.000,00	100,0%	R\$ 0,00	Não

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIA	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Matrícula nº 8.538 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco	Incorporações Imobiliárias e Serviços Ltda - SPE Mana II					
TOTAL			R\$ 28.000.000,00	100,0%	R\$ 0,00	Não

Recursos Destinados aos Empreendimentos Alvo Oriundos de Outras Operações de CRI

1. Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 10350003-0, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 154ª Série da 1ª Emissão da Emissora

EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRICULA	ENDEREÇO	% LASTRO	GASTOS TOTAIS A INCORRER (R\$)
Mana Beach	Cartório de Ipojuca-Ofício Único	8536	Lote 4A-1, Praia de Muro Alto, Porto de Galinhas, Ipojuca/PE	34,78	18.000.000,00
Condomínio Eucalipto	Serventia Registral de São Lourenço da Mata/PE	18.651	Rua Campos do Jordão, 162, Lote 1 da quadra 12-A, Muribara, São Lourenço da Mata/PE	19,57	6.500.000,00

2. Cédula de Crédito Bancário Referente a Crédito Imobiliário nº 10350004-9, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Série da 1ª Emissão da Emissora

EMPREENDIMENTO	CARTÓRIO	MATRICULA	ENDEREÇO	% LASTRO	GASTOS TOTAIS A INCORRER (R\$)
Engenho Prince	4º RI de Recife/PE	61.115	Rua Vicente Zirpoli, Lote 15-A, quadra D, Caxangá, Recife/PE.	45,65	10.500.000,00

Anexo 6.3

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Cronograma de Destinação de Recursos das CCBs

1. CCB nº 4727707

Imóvel Lastro (Cartórios/Endereço)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS				
		2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Tamarineira Prince, Matrícula nº 11.408 do 6º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE, localizado na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Rua São Vicente, Bairro Tamarineira	R\$ 15.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
Candeias Prince, Matrícula nº 65.979 do Registro Geral do Jaboatão dos Guararapes-PE, localizado no Jaboatão dos Guararapes, no Estado de Pernambuco, na Rua José	R\$ 29.209.664,00	R\$ 5.841.932,80	R\$ 5.841.932,80	R\$ 5.841.932,80	R\$ 5.841.932,80	R\$ 5.841.932,80

Nunes da Cunha, Bairro Candeias						
Agamenon Prince, Matrícula nº 71.846 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife-PE, localizado na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Avenida Governador Agamenon Magalhães, Bairro Boa Vista	R\$ 3.928.617,00	R\$ 785.723,40	R\$ 785.723,40	R\$ 785.723,40	R\$ 785.723,40	R\$ 785.723,40
Condomínio Eucalipto, Matrícula nº 18.651 do Registro de Imóveis/TD/RCPJ de São Lourenço da Mata-PE, localizado na Cidade de São Lourenço da Mata, no Estado de Pernambuco, na Rua Campos do Jordão, Bairro Muribara	R\$ 1.861.719,00	R\$ 372.343,80	R\$ 372.343,80	R\$ 372.343,80	R\$ 372.343,80	R\$ 372.343,80

2. CCB nº 5452937

Imóvel Lastro (Cartórios/Endereço)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS				
		2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Mana Beach,	R\$ 22.000.000,00	R\$ 4.400.000,00	R\$ 4.400.000,00	R\$ 4.400.000,00	R\$ 4.400.000,00	R\$ 4.400.000,00

Matrícula nº 8.536 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco						
--	--	--	--	--	--	--

3. CCB nº 6013832

Imóvel Lastro (Cartórios/Endereço)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS				
		2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S
		2021	2022	2022	2023	2023
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Makia Beach, Matrícula nº 8.538 do Cartório de Ipojuca – Ofício Único, localizado na Cidade de Ipojuca, no Estado de Pernambuco	R\$ 28.000.000,00	R\$ 5.600.000,00	R\$ 5.600.000,00	R\$ 5.600.000,00	R\$ 5.600.000,00	R\$ 5.600.000,00

Anexo 6.4

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Modelo de Relatório de Destinação de Recursos

“RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [=] à [=]

PERNAMBUCO CONSTRUTORA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS MANA II SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Recife, no Estado de Pernambuco, na Praça Miguel de Cervantes nº 60, Empresarial Pernambuco Corporate, sala 1801, Bairro da Ilha do Leite, CEP 50.070-525, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 38.110.165/0001-99 (“Emitente”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [=] a [=], transferiu R\$ [=] ([=]) dos recursos relativos à “Cédula de Crédito Bancário nº 6013832 referente a Crédito Imobiliário”, aos Empreendimentos Alvo, conforme abaixo descrito:

Razão Social (Emissora ou SPE)	CNPJ	Empreendimento	Matrícula e Cartório	Tipo de Despesa (Construção: Projeto, Materiais, Infraestrutura e Outros)	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Status da Obra (%)	Total Gasto no Semestre	% Sobre o Valor da Emissão
Total destinado no semestre							R\$	

Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data	R\$	
Valor Líquido da Oferta a destinar	R\$	
Valor da Oferta	R\$	

Os representantes legais da Emitente declaram, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que: (i) as informações aqui apresentadas são verídicas, assim como as notas fiscais e/ou faturas, digitalizadas, que eventualmente seguem em anexo; e (ii) foram realizados pela Emitente e/ou por sociedades de propósito específico em que a Emitente (ou suas controladas) detenha participação societária, conforme organograma societário que segue anexo.

[=], [=] de [=] de 20[=].

Anexo 7.2.2

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Emissões de Títulos e/ou Valores Mobiliários da Emissão de Atuação do Agente Fiduciário

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 28/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos da AF; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 250	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 30/04/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Coobrigação da Cedente.	

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: 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	

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandra Martins Catoira, Rosemeire Ribeiro De Souza, Bianca Galdino Batistela, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Nilson Raposo Leite.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EB9F-4948-0FCD-7E85.

(?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: 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 de 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 conseqüente 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: 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 Ditolve, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolve, 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 CCIs); e - Via original do Aditamento ao TS constando alteração das condições da oferta (emissão de 59 novas CCIs) 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: 25/11/2021	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 Total 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 e 7.1.2 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: 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: - Comprovação pela Superfrio da realização do aporte de Capital, conforme previsto na AGT realizada em 17 de Fevereiro de 2021. Nos termos da AGT de dez/20 aguardamos: - Cópia do 3º aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na Junta Comercial.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Cópia do Laudo de Avaliação dos Imóveis para fins de atualização dos imóveis em garantia (Fernão Dias e Privalia); - Informações sobre eventuais Novos Direitos	

Creditórios para fins de aditamento ao Contrato de Cessão e Cessão Fiduciária Fernão Dias e Privalia; - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de Outubro e Novembro de 2020; e - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 e Março de 2021 .

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.

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

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. Cumpra 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. Cumpra 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 do 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 locatários quanto a Cessão Fiduciária; - Cópia do Laudo de Avaliação emitido em fevereiro de 2019, pela Prime Yield

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandra Martins Catoira, Rosemeire Ribeiro De Souza, Bianca Galdino Batistela, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Nilson Raposo Leite. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código EB9F-4948-0FCD-7E85.

? 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: 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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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
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
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 + 6,53% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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
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.
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	
<p>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.</p>	
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	
<p>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</p>	

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	
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.	
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	
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

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 Aliações 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	
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;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (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;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel compartilhada com os CRI das 198ª e 204ª séries da Habitasec, nos termos da AGT de 23/10/2020; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 186	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.250.000,00	Quantidade de ativos: 7250
Data de Vencimento: 03/09/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 190	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 26/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Imarés; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Lorena; (v) Cessão Fiduciária Imarés; (vi) Cessão Fiduciária Lorena; (vii) Cessão Fiduciária Excedente; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) Fundo de Reserva, (x) Fundo de Despesas; e (xi) Fundo de Obras.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
--	--

Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.081.000,00	Quantidade de ativos: 39081
Data de Vencimento: 20/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos.	

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) Fiança; e Fundo de Reserva;	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 198	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 199	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 07/01/2034	
Taxa de Juros: IGP-DI + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 204	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis observado que foi aprovado o compartilhamento exclusivamente sob a matrícula 27.606 com os CRI das 180ª e 182ª séries da Habitasec nos termos da AGT de 23/10/2020, de forma que aguardamos os instrumentos de compartilhamentos e comprovantes atualizados; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Aval.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
--

Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.107.000,00	Quantidade de ativos: 7107
Data de Vencimento: 25/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Aval; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Cessão Fiduciária.	

Anexo 15.1

(ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 23 de agosto de 2021)

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foram emitidas 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCIs”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), foi realizada por meio do “*Termo De Securitização de Créditos Imobiliários das 248ª e 249ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A*”, firmado em 23 de agosto de 2021, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº9.514. O referido regime fiduciário encontra-se registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrados e custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

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

[assinaturas]

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/EB9F-4948-0FCD-7E85> 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: EB9F-4948-0FCD-7E85



Hash do Documento

447B5E9601C0B6D7B4F94237C3178BDDC25A1D27D3B4DE242595E530F840B811

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 26/08/2021 é(são) :

- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 26/08/2021 08:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rosemeire Ribeiro de Souza (Habitasec Securitizadora S.A.) - 332.537.318-63 em 25/08/2021 19:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela (Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 090.766.477-63 em 25/08/2021 18:45 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 25/08/2021 18:19 UTC-03:00
Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Habitasec Securitizadora S.A.) - 308.200.418-07 em 25/08/2021 18:07 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Nilson Raposo Leite (Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) - 011.155.984-73 em 25/08/2021 17:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

