

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Cj. 92 - Jardim Paulistano, CEP: 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” e/ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos titulares dos CRI, em conformidade com a Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário dos CRI”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

- (a) A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram, em 15 de agosto de 2024, o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Securitização”);
- (b) as Partes desejam celebrar o presente Aditamento (conforme definido abaixo) para fins de atendimento às exigências realizadas pela B3 (conforme definido no Termo de Securitização), durante o procedimento de registro dos CRI, de modo a alterar o Termo de Securitização;
- (c) resta dispensada a necessidade de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, como dispõe a cláusula 12.16 do Termo de Securitização; e

(d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLAUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural e que não tenham sido de outra forma definidos aqui, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLAUSULA SEGUNDA - ALTERAÇÕES

2. As Partes celebram o presente Aditamento, que tem por objeto aditar o Termo de Securitização, de modo a atender as exigências realizadas pela B3 e, para tanto, ajustam, de comum acordo as seguintes cláusulas, que passam a vigorar com as seguintes alterações:

2.1. Alteram a cláusula 3.5 do Termo de Securitização, para dispor que os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, considerando a disposição do artigo 43-A da Resolução CVM 60, passando referida cláusula a vigorar com a seguinte redação:

“3.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.”

2.1.1. Em razão da alteração realizada nos termos da cláusula 2.1 acima, excluem a cláusula 3.5.1 do Termo de Securitização.

2.2. Alteram o item (v) das Observações constantes da cláusula 5.1.1, relativa ao cálculo dos Juros Remuneratórios, para ajustar a exemplificação da aplicação do termo “DI_k”, passando tal trecho a vigorar com a seguinte redação:

“(v) 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 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).”

2.3. Incluem a cláusula 4.2.1 ao Termo de Securitização, com a seguinte redação:

“4.2.1 A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa

(debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (all-in) da Emissora.”

2.4. Por fim, alteram o cronograma de pagamentos constante do Anexo II ao Termo de Securitização, para fazer constar que não é pagamento de Juros Remuneratórios na Data de Emissão dos CRI, passando referido anexo a vigorar conforme constante da versão consolidada do Termo de Securitização, nos termos do Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Termo de Securitização e em seus anexos, que não apresentarem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são, neste ato, ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita às declarações prestadas no Termo de Securitização, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

3.2. As Partes consolidam o Termo de Securitização conforme **Anexo A** ao presente Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 no Termo de Securitização pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.2. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA QUINTA - PROTEÇÃO DE DADOS

5.1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

CLÁUSULA SEXTA - ASSINATURA DIGITAL

6.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

7.1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Fica eleito o foro central da comarca da capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

As Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

E por estarem assim justas e contratadas, o presente Aditamento é firmado em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 28 de agosto de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

Na qualidade de Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF: 308.200.418-07
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Nome: Cristiane Monique Martins
CPF: 412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas

Nome: Liliane dos Santos Dias
CPF: 486.064.068-30
E-mail: liliane.dias@habitasec.com.br

Nome: Luiz Henrique Peres
CPF: 312.518.228-00
E-mail: luiz.peres@azqpanorama.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Anexo A ao Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Termo de Securitização Consolidado

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA**



LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ nº 33.420.594/0001-49**

15 de agosto de 2024.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

São partes do presente instrumento:

- I. na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos; e

- II. de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("**Agente Fiduciário dos CRI**"),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto e indistintamente, "**Partes**",

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

<u>“Afiliadas”</u>	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
<u>“Agente Fiduciário dos CRI”</u>	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
<u>“AJS Correinha”</u>	A AJS CORREINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jacques Félix, nº 35, Vila Nova Conceição, CEP 04.509-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.103.191/0001-03.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos das Escrituras de Alienação Fiduciária dos Imóveis (conforme definido abaixo).
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	A alienação fiduciária das quotas representativas do capital social da SPE Urussuí (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).
<u>“Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”</u>	A amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais e o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, que poderão ser realizados pela Devedora (conforme abaixo definido) nos termos e condições previstos na cláusula 7.1. do Termo de Emissão.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, que deverá ser realizada pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 7.3.1. do Termo de Emissão.
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o seu significado definido na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u>	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u>	O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“APN Cravinhos”</u>	Significa a APN CRAVINHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jacques Félix, nº 35, Vila Nova

Conceição, CEP 04.509-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.103.191/0001-03.

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

A assembleia especial dos Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização.

“Banco Liquidante”

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para esse fim.

“B3”

A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Boletim de Subscrição dos CRI”

O(s) boletim(ns) de subscrição dos CRI a serem celebrados entre os futuros Titulares dos CRI e a Emissora, tendo como objeto regular a subscrição e integralização dos CRI pelos investidores em conjunto com o Compromisso de Investimento (conforme definido abaixo).

“Cartório de RTD”

O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição dos domicílios e/ou das sedes das partes deste Contrato, qual seja, a comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

“CCI”

A cédula de crédito imobiliária emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para representar os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo).

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da locação ou qualquer outra forma de exploração das Unidades Autônomas (“Recebíveis de Locação”), bem como dos direitos creditórios decorrentes da venda das Unidades Autônomas (“Recebíveis de Venda” e, em conjunto com os Recebíveis de Locação, “Recebíveis”), nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a APN Cravinhos e pela AJS Correinha, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.

“ <u>CNPJ</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	Em conjunto, as Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos e as Condições Precedentes para a Segunda Liberação de Recursos, quando referidas em conjunto.
“ <u>Condições Precedentes para a Integralização e Primeira Liberação de Recursos</u> ”	São as condições precedentes elencadas na cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão.
“ <u>Condições Precedentes para a Segunda Liberação de Recursos</u> ”	São as condições precedentes elencadas na cláusula 4.7.1 do Termo de Emissão.
“ <u>Conta Liquidante B3</u> ”	A conta corrente nº 41459-4, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, a ser utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 38229-6, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“ <u>Conta da Devedora</u> ”	A conta corrente nº 35155-7 mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Devedora.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Devedora e a Pivô Participações, na qualidade de sócias fiduciárias da SPE Urussuí, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da SPE Urussuí, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, e seus respectivos aditamentos.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a APN Cravinhos, a AJS Correinha e a SPE Urussuí, na qualidade de fiduciárias, e a

Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio da qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus respectivos aditamentos.

“Contrato de Distribuição dos CRI”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Coordenador Líder”

A Emissora, conforme autorizada pela Resolução CVM 160 e pela Resolução CVM 60.

“CPF”

O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários decorrentes do Termo de Emissão, que compreendem, sem limitação, o Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação.

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 58ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60.

“CRI em Circulação”

Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles (a) mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, (b) de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas, ou (c) a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, ou (d) parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

“ <u>CVM</u> ”	A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS , entidade autárquica vinculada ao Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 15 de agosto de 2024.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“ <u>Data de Pagamento das Notas Comerciais</u> ”	Cada data de pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Termo de Emissão.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 29 de agosto de 2028.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Ocorrerá nos dias 10 (dez) e 20 (vinte) de todos os meses de vigência da Operação de Securitização, ou no respectivo próximo Dia Útil. Os recursos apurados na primeira verificação (dia 10), serão utilizados para realização de amortização extraordinária dos recursos de venda das unidades, a ser feita sempre em até 2 (dois) Dias Úteis a partir desta verificação. A segunda verificação (dia 20), será realizada para verificação dos recursos de locação da Cessão Fiduciária e eventuais vendas de unidades, para pagamento dos juros remuneratórios na data de aniversário e amortização extraordinária. Na segunda data também serão verificadas as suficiências dos fundos (Fundo de Despesas e Fundo de Reserva).
“ <u>Devedora</u> ”	A PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jacques Felix, nº 25, Vila Nova Conceição, CEP 04.509-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.420.594/0001-49.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, <i>exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias</i> , que também não seja feriado comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o Termo de Emissão; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o presente Termo de Securitização; (d) as Escrituras de Alienação

Fiduciária de Imóveis; **(e)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(f)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(g)** o Contrato de Distribuição; **(h)** o(s) boletim(ns) de subscrição; **(i)** o Anúncio de Início de Distribuição; **(j)** o Anúncio de Encerramento da Distribuição; **(k)** eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e **(l)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

“Emissora”

A **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Emissão”

A 58ª emissão de CRI da Emissora.

**“Empreendimentos” ou
“Empreendimentos Alvo”**

Os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pela Devedora ou por suas controladas nos imóveis indicados no Anexo II ao Termo de Emissão.

**“Empreendimento do Terreno
Urussuí”**

O empreendimento a ser desenvolvido pela Devedora ou pela SPE Urussuí especificamente no Terreno Urussuí.

“Escritura de Emissão de CCI”

A *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”* celebrada entre a Emissora, enquanto emissora da CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo).

“Escriturador dos CRI”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/00016-64, responsável pela escrituração dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização.

**“Escrituras de Alienação
Fiduciária de Imóveis”**

As *“Escritura Pública de Alienação Fiduciária de (Propriedade Superveniente de) Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a serem celebradas entre as APN Cravinhos, a AJS Correinha e a SPE Urussuí, conforme o caso, e a Emissora, por meio das quais serão constituídas a Alienação Fiduciária de Imóveis, e suas respectivas rratificações, conforme necessárias.

**“Evento de Vencimento
Antecipado”**

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.

<u>“Evento de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “d” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Garantias”</u>	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.
<u>“Garantidoras”</u>	Quando referidas em conjunto, a Devedora, a AJS Correinha, a APN Cravinhos, a SPE Urussuí e a Pivô Participações.
<u>“Governo Federal”</u>	É o Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Imóveis”</u>	Quando referidos em conjunto, o Terreno Urussuí, as Unidades Autônomas Vila Nova e as Unidades Autônomas Jardins.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“ITBI”</u>	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização.
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei nº 6.404”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“Lei nº 14.430”

A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Medida Provisória nº 2.158-35/01”

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

“Medida Provisória nº 2.200-2/01”

A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

“Normas Anticorrupção”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.

“Notas Comerciais”

As 32.200 (trinta e duas mil e duzentas) notas comerciais emitidas pela Devedora em favor da Emissora, mediante a celebração do Termo de Emissão.

“Obrigações Garantidas”

A totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor nominal unitário, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta”

A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI, a ser realizada, em conformidade com

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) 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; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; (e) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Pivô Participações”

PIVÔ PARTICIPAÇÕES & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jacques Félix, nº 35, Vila Nova Conceição, CEP 04.509-000, inscrita no CNPJ sob o nº 41.772.320/0001-47.

“Preço de Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Prêmio de Pagamento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.2.1 deste Termo de Securitização.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no

	entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A 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 do cliente.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
<u>“SPE Urussuí”</u>	A AACG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jacques Félix, nº 35, Vila Nova Conceição, CEP 04.509-000, inscrita no CNPJ sob o nº 45.576.314/0001-75.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Termo de Emissão”</u>	O <i>“Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”</i> , celebrado entre a Emissora e a Devedora.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente <i>“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pivô</i>

Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, e seus respectivos eventuais aditamentos.

“Terreno Urussuí”

O terreno objeto das matrículas nº 98.011 e 189.967, ambas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a ser adquirido pela SPE Urussuí.

“Titulares dos CRI”

Os investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Unidades Autônomas”

Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, as Unidades Autônomas Jardins e Unidades Autônomas Vila Nova, bem como as Unidades Autônomas Urussuí, após a ocorrência dos eventos previstos na cláusula 6.1.2.2 do Termo de Emissão.

“Unidades Autônomas Jardins”

As unidades autônomas do empreendimento denominado “Pivô Jardins”, de titularidade da APN Cravinhos (conforme definido abaixo), descritas e caracterizadas nas matrículas nºs 205.439, 205.433, 205.434, 205.437, 205.438, 205.429, 205.430, 205.431 e 205.432, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Unidades Autônomas Urussuí”

Determinadas futuras unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária do futuro Empreendimento do Terreno Urussuí, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento do Terreno Urussuí, a serem definidas oportunamente, de maneira satisfatória exclusivamente à Emissora e aos Titulares, conforme previsto no Termo de Emissão.

“Unidades Autônomas Vila Nova”

As unidades autônomas do empreendimento denominado “Pivô Match Vila Nova”, de titularidade da AJS Correinha, descritas e caracterizadas nas matrículas nºs 199.835, 199.836, 199.837, 199.838, 199.785, 199.787, 199.792, 199.810, 199.811, 199.820, 199.821 e 199.822, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “d” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário” ou “Valor Nominal Unitário dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.

“Valor Total da Emissão” Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1.(d) deste Termo de Securitização.

“Valor Total das Emissão das Notas Comerciais” O valor do principal das Notas Comerciais, equivalente a R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão.

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

1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.1.3 Aprovação Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.616.041/24-0.

1.1.4 Aprovação Societária da Devedora: A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas por seus sócios, conforme ata de reunião de sócios formalizada em 15 de agosto de 2024, a qual será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

1.1.5 Aprovação Societária das Garantidoras: A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Termo de Emissão, pela APN Cravinhos e pela AJS Correinha, será realizada com base nas deliberações da reunião de sócios da APN Cravinhos e da AJS Correinha, realizadas em 15 de agosto de 2024 (“RS da APN Cravinhos” e “RS da AJS Correinha”, respectivamente). Por sua vez, a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Termo de Emissão, pela Devedora e pela Pivô Participações, será realizada com base na deliberação da reunião de sócios da SPE Urussuí, realizada em 15 de agosto de 2024 (“RS da SPE Urussuí” e, quando em conjunto com a RS da APN Cravinhos e a RS da AJS Correinha, simplesmente, “RS das Garantidoras”), em conformidade com os contratos sociais das Garantidoras.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, sendo certo que as características dos CRI foram descritas na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2 Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá após verificação e atendimento das Condições Precedentes previstas na cláusula 4.7 do Termo de Emissão.

2.2.1 A subscrição das Notas Comerciais pela Emissora foi realizada em uma única data, enquanto a integralização das Notas Comerciais será realizada a prazo, pela Emissora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

2.2.2 A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das despesas iniciais (*flat*) e constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme o caso, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

2.2.3 A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.

2.2.4 A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento da Escritura de Emissão de CCI, para fins de custódia. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, à verificação do preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, representados pela CCI, no valor de emissão correspondente a R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão.

2.3.1 Em linha com as declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.3.2 O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

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

2.5 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na Conta Liquidante B3 ou investidos nos Investimentos Permitidos, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e a Conta Liquidante B3:

- (a) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) 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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

2.6 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 à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo

devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.7 Garantias da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pelas seguintes Garantias:

- (a) a Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser constituída pela AJS Correinha, pela APN Cravinhos e pela SPE Urussuí, conforme o caso, nos termos das respectivas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis e suas eventuais rerratificações;
- (b) a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Devedora e pela Pivô Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos;
- (c) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída pela AJS Correinha, pela APN Cravinhos e pela SPE Urussuí nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos;
- (d) Fundo de Despesas: Sem prejuízo das garantias previstas nas alíneas de (a) a (c) acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo VIII a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a 12 (doze) de despesas mensais da Operação de Securitização que, na Data da Emissão, corresponde a R\$ 103.251,23 (cento e três mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e três centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”).
 - (d.1) as partes signatárias do Termo de Emissão concordaram que o Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na Data da Integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão.
 - (d.2) caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Despesas, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição, com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis data de comunicação da Securitizadora, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão.

(e) Fundo de Reserva: Sem prejuízo das garantias previstas nas alíneas de (a) a (d) acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios ou eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora e/ou das Garantidoras (conforme definido no Termo de Emissão) (“Fundo de Reserva”) em montante equivalente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios, a ser constituído proporcionalmente ao valor de cada liberação de recursos, sendo que, na Primeira Liberação de Recursos, será retido o valor de R\$ 462.116,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil, cento e dezesseis reais) e, na Segunda Liberação de Recursos, R\$ 274.524,00 (duzentos e setenta e quatro mil, quinhentos e vinte e quatro reais), perfazendo o total de R\$ 736.640,00 (setecentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). Em complemento ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, na Primeira Liberação de Recursos, deverá ser acrescido ao Fundo de Reserva um valor adicional equivalente a R\$ 1.192.200,00 (um milhão, cento e noventa e dois mil e duzentos reais), e, na Segunda Liberação de Recursos, R\$ 820.463,00 (oitocentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e três reais), totalizando um valor adicional de R\$ 2.012.663,00 (dois milhões, doze mil e seiscentos e sessenta e três reais), com objetivo de fazer frente aos aportes mensais necessários por parte da Devedora em complemento dos recursos provenientes da Cessão Fiduciária de Recebíveis para pagamento das 10 (dez) primeiras parcelas de Juros Remuneratórios.

(e.1) As Partes concordam que o Fundo de Reserva será constituído proporcionalmente com a utilização de parte dos recursos provenientes de cada uma das Liberações de Recursos, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, ou, ainda, com arrecadação de recursos na Conta do Patrimônio Separado proveniente dos Recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis e recomposto com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado.

(e.2) Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Reserva são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Reserva, sendo que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis Data de Verificação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10 do Termo de Emissão, do Fundo de Reserva, devendo ser recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

2.7.1 A Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída por meio do registro das Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis relativos às Unidades Autônomas Vila Nova, às Unidades Autônomas Jardins (esta constituída, inicialmente, sobre a propriedade superveniente das Unidades Autônomas) e ao Terreno Urussuí, respectivamente, a serem celebradas entre as

respectivas proprietárias, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, perante os RGI Competentes.

2.7.2 A Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel relativa às Unidades Autônomas será lavrada dentro do prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão e a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel relativa ao Terreno Urussuí será lavrada após a aquisição do Terreno Urussuí pela SPE Urussuí, em termos substancialmente iguais ao da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis relativa às Unidades Autônomas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua efetiva aquisição, sendo certo que a constituição desta garantia não deverá ultrapassar o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão.

2.7.2.1 Para a realização do Empreendimento no Terreno Urussuí, a Devedora deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento no Terreno Urussuí, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento do Terreno Urussuí na matrícula do Terreno Urussuí, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dessa forma, a Emissora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, inclusive, para fins de desonerar o Terreno Urussuí objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, devendo tais providências serem ratificadas pela Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

2.7.2.2 Adicionalmente ao disposto na cláusula 2.7.2.2 acima, a Devedora e a Emissora se comprometeram, no âmbito do Termo de Emissão, a, concomitantemente ao protocolo para registro do memorial de incorporação do Empreendimento do Terreno Urussuí na matrícula do Terreno Urussuí, protocolar para registro nova instrumento de alienação fiduciária, a ser celebrado em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis relativa ao Terreno Urussuí (ou, preferencialmente, a rerratificar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) (“Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis”), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre:

- (a) determinadas unidades autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento do Terreno Urussuí, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento do Terreno Urussuí, a serem definidas oportunamente, de maneira satisfatória exclusivamente à Emissora e aos Titulares dos CRI, mediante realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, cuja metragem quadrada total seja equivalente a, no mínimo, 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) (“Metragem Inicial Mínima”), e identificadas na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (“Unidades Autônomas Urussuí”), de forma que as demais unidades autônomas do Empreendimento do Terreno Urussuí que não integrarem o conceito de Unidades Autônomas Urussuí não estarão sujeitas à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula (“Unidades Livres”); ou

- (b) a fração ideal do Empreendimento do Terreno Urussuí correspondente às futuras Unidades Autônomas Urussuí que deverá ser equivalente ao valor necessário para o atendimento da Metragem Inicial Mínima (“Fração Ideal”), de forma que a fração remanescente do Empreendimento do Terreno Urussuí não estará sujeita à alienação fiduciária a ser constituída nos termos desta cláusula (“Fração Ideal Livre”).

2.7.2.3 O protocolo para registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 2.7.2.2 acima deverá ser realizado concomitantemente ao protocolo para registro do memorial de incorporação referido nas cláusulas acima, sendo que o registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser providenciado pela Devedora junto ao RGI Competente no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que o registro deverá ser concluído em até 30 dias corridos contados da data da celebração, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo RGI Competente, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão.

2.7.2.4 A Fração Ideal e/ou as Unidades Autônomas Urussuí, objetos desta operação, deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 2.7.2.2 acima) sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Emissora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária, conforme previsto na alínea (a) da cláusula 10.1.1.2 do Termo de Emissão.

2.7.2.5 A celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevista na cláusula 2.7.2.2 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI.

2.7.2.6 Exceto se exclusivamente no âmbito de contratação de financiamento das obras do Empreendimento do Terreno Urussuí, ressalvada, ainda, a concessão de anuência prévia pelos Titulares dos CRI, a fração ideal ou as unidades remanescentes do Empreendimento do Terreno Urussuí, conforme o caso, não poderão ser objeto de qualquer tipo de ônus ou gravame.

2.7.3 Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis: A Emissora desde já se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda, pela Devedora e/ou pelas respectivas fiduciárias, das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros (“Adquirentes”), ou seja, nas escrituras definitivas de compra e venda ou instrumentos particulares de compra e venda com força de escritura pública, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais

Unidades Autônomas objeto da referida venda. Deverá ser incluída, nos referidos instrumento, previsão de que todos os recursos daí decorrentes deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo Valor Nominal Unitário, no percentual equivalente a 100% (cem por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma.

2.7.3.1 Caso o Adquirente obtenha qualquer forma de financiamento para quitar o preço de venda, que não admita o procedimento mencionado na cláusula 2.7.3 acima, para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades Autônomas, a Devedora deverá enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária de imóvel (“Requerimento de Liberação”), nos termos do **Anexo V** ao Termo de Emissão, acompanhado do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra da Unidade Autônoma, contendo as seguintes informações: (i) o valor total da venda, (ii) a forma de pagamento, e (iii) a comprovação da destinação da Conta do Patrimônio Separado como domicílio para crédito da totalidade dos recursos, de modo que a Emissora tenha condições de conferir e confirmar tais informações, e proceder com a liberação da garantia prevista nesta cláusula, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento das informações completas, com a consequente quitação integral da unidade correspondente, conforme Anexo VII do Termo de Emissão.

2.7.4 Exceto pelo ônus existente nas matrículas das Unidades Autônomas Jardins e nas Unidades Autônomas Vila Nova, bem como pela própria Alienação Fiduciária de Imóveis prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, os Imóveis encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, conforme previsto ou a ser previsto nas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.8 Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: Nos termos da Cláusula Dez do Termo de Emissão, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado **de forma automática**, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na cláusula 2.8.1 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”) e as hipóteses de vencimento antecipado **de forma não automática** na cláusula 2.8.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”).

2.8.1 As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais:

(a) se a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis corridos da sua ocorrência, caso aplicável;

- (b) caso seja verificada a existência de situação de inadimplência e/ou de situação irregular por parte da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme o caso, em qualquer operação de crédito ou similar junto às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou, ainda, caso seja movida, contra a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial por qualquer das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, e desde que, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos: (i) a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, não tenham tomado as devidas providências para solução do conflito e; (ii) a medida judicial não tenha sido suspensa, se for o caso;
- (c) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (d) caso a Devedora e/ou suas Afiliadas, ou as Garantidoras, conforme o caso, ajuízem medida judicial em face da Emissora;
- (e) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora, das Garantidoras e/ou de qualquer Afiliada, tendo sido contestado ou não, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, as Garantidoras ou qualquer Afiliada ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial/extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora, as Garantidoras ou qualquer Afiliada, tiver sua falência decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- (f) liquidação, dissolução, extinção, pedido de insolvência civil, pedido de autofalência, ou decretação de falência da Devedora e/ou das Garantidoras (conforme aplicável);
- (g) caso haja mudança ou alteração no contrato social da Devedora, incluindo, mas não se limitando a, alteração do respectivo objeto social (1) de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas; ou (2) capaz de impactar a validade, exequibilidade e/ou o valor de qualquer das Garantias; exceto no caso de os Titulares dos CRI previamente e expressamente autorizarem a referida mudança ou alteração, nos termos deste Termo de Securitização
- (h) seja verificada, a qualquer momento, a falsidade, imprecisão ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelas Garantidoras e/ou pela Devedora nos Documentos da Operação, bem como na prestação de contas mensal e nos demais documentos relacionados ao Empreendimento do Terreno Urussuí;
- (i) caso ocorra alteração ou transferência do controle acionário, nos termos definidos no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações, ou qualquer forma de reorganização

societária envolvendo a Devedora e/ou as Garantidoras, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle ou em diminuição do patrimônio, sem o consentimento prévio e expresso dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(j) decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, ou contratação de financiamentos ou novas dívidas puramente corporativas contraídas pela Devedora a partir desta data, observada a ressalva prevista no item (s) da cláusula 8.1 do Termo de Emissão;

(k) decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Garantidoras ou Afiliadas, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pela Garantidora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;.

(l) celebração, pela Devedora, sem aviso prévio à Emissora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão de títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo, que não tenham como destinação amparar investimentos em novos projetos ou desenvolvimento de outros projetos pendentes de propriedade da Devedora; e

(m) caso seja realizada qualquer retirada de recursos das Garantidoras, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização de mútuos, pagamento de pró-labore, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, sem ser autorizado previamente pelos Titulares dos CRI.

2.8.2 As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais:

(a) se a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis corridos da sua ocorrência, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(b) caso seja movida, contra a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as Garantias, e desde que, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a Devedora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, não obtenha(m) liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída

contra ela(es) ou não constitua(m) nova garantia similar em substituição à original, desde que previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(c) haja protesto legítimo de títulos, contra a Devedora ou contra qualquer uma das Garantidoras, em valor individual ou agregado superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), ou em montante equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do referido protesto, prorrogáveis a exclusivo critério do Emissora: **(1)** seja validamente comprovado, de forma inequívoca, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(2)** o protesto for cancelado; **(3)** forem prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em juízo; ou, ainda, **(4)** houver sustação do protesto;

(d) efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativos de propriedade da Devedora e/ou das Garantidoras e suas Afiliadas ou, ainda, a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou das Garantidoras e suas Afiliadas, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) salvo se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(e) caso as Garantias, incluindo, especialmente, a Alienação Fiduciária de Imóveis, não sejam devidamente constituídas, o que compreende seus registros perante o Cartório de RTD e o RGI Competente, conforme o caso, ou seus aditamentos não sejam devidamente averbados perante os referidos órgãos, conforme o caso, nos prazos previstos nos respectivos no Termo de Emissão e nos respectivos instrumentos e, ainda, não sejam devidamente baixados os Ônus Existentes (conforme definido nas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis) no prazo e condições previstos nas Escrituras de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(f) caso qualquer uma das Garantias se torne inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(g) efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Imóveis, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou das Garantidoras, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto das Garantias;

(h) recebimento, pela Devedora e/ou pelas Garantidoras, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Emissora, na forma e no prazo estabelecidos para este repasse nos Documentos da Operação, conforme aplicável;

- (i) caso a Devedora deixe de entregar informação à Emissora ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (j) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer das Garantidoras, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Garantidoras comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (k) não cumprimento de qualquer sentença judicial, decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra qualquer uma das Garantidoras no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, não sanado em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;
- (l) existência, contra a Devedora e/ou contra as Garantidoras e suas Afiliadas, seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (m) caso a Devedora ou qualquer das Garantidoras cedam ou transfiram a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes de qualquer dos Documentos da Operação;
- (n) caso os recursos captados mediante a Emissão das Notas Comerciais tenham destinação diversa daquela prevista na cláusula 4.5.1 do Termo de Emissão, sem a prévia anuência da Emissora, a ser obtida por meio da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e formalização de aditamento aos Documentos da Operação que se fizerem necessários;
- (o) caso os Imóveis, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, sejam, total ou parcialmente, gravado com quaisquer ônus, inclusive a propriedade superveniente dos Imóveis, ou desapropriado, por qualquer razão;
- (p) se, por qualquer forma, alguma das Garantias vier a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

- (q) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto caso sejam substituídas ou complementadas, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (r) caso ocorra a paralisação das obras do Empreendimento do Terreno Urussuí por um período superior a 60 (sessenta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora;
- (s) caso ocorra atraso das obras do Empreendimento do Terreno Urussuí por um período superior a 10% (dez por cento) em relação ao cronograma de obra inicial a ser apresentado para o Empreendimento do Terreno Urussuí pela Devedora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora, sem apresentação de plano de ação para minimizar o atraso, sendo certo que o cronograma aqui previsto não se confunde com o cronograma citado na cláusula 4.5.1.13 do Termo de Emissão, utilizado exclusivamente para fins de comprovação da destinação de recursos;
- (t) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização de mútuos, pagamento de pró labore, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, em valores individuais ou agregado superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), anualmente, exceto se (i) autorizado previamente pelos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização ou (ii) se diretamente relacionado aos custos de construção do Empreendimento do Terreno Urussuí;
- (u) caso (1) sejam penhoradas ou arrestadas quaisquer Garantias, e a penhora ou arresto, conforme o caso, não seja liberada em 5 (cinco) Dias Úteis, desde que não tenha havido substituição da garantia, nos termos dos Documentos da Operação, ou (2) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial e esta não seja revertida ou contestada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da regular citação ou intimação da Devedora, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, em relação ao Empreendimento do Terreno Urussuí;
- (v) caso, por qualquer razão, o pagamento dos Recebíveis ocorra por qualquer outra forma que não seja na Conta do Patrimônio Separado e, nessa hipótese, os recursos não sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal pagamento ou depósito deveria ter sido realizado corretamente;
- (w) caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória nos termos determinados na cláusula 7.3 do Termo de Emissão;

(x) caso a Devedora não realize o Resgate Antecipado Obrigatório Total nos termos determinados na cláusula 7.3 do Termo de Emissão;

(y) adoção de quaisquer das seguintes práticas pela Devedora ou pelas empresas subcontratadas pela Devedora para prestar serviços no Empreendimento do Terreno Urussuí durante o período de desenvolvimento do Empreendimento do Terreno Urussuí, atuando em favor, em benefício e/ou em nome da Devedora: **(1)** utilização de trabalho escravo ou análogo ao escravo, de mão de obra infantil, contratação de menor de idade (salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos de idade), seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços; **(2)** alocação de menor de idade, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, assim entendido o período compreendido entre as 22h e 5h; **(3)** práticas de discriminação negativa e limitativas ao acesso ou à manutenção do emprego, incluindo, sem limitação, discriminação por sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico; **(4)** adoção de práticas danosas ao meio ambiente, sem observância da legislação ambiental vigente nas esferas federal, estadual e municipal;

(z) caso a Devedora não disponibilize, para a Emissora, cópias dos eventuais novos contratos imobiliários e quaisquer aditamentos celebrados, na forma e prazo previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(aa) caso ocorra qualquer violação das declarações e garantias prestadas na cláusula 9 do Termo de Emissão;

(bb) caso a Devedora e/ou as Garantidoras não realizem o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias, ou caso o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias não sejam aceitos pelos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, nos termos previstos na cláusula 6.5.1 do Termo de Emissão;

(cc) caso a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis relativo ao Terreno Urussuí não seja devidamente formalizada e registrada no prazo previsto no Termo de Emissão; e

(dd) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção e as Normas Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelas Garantidoras, por Afiliadas, representantes e/ou parte relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições).

2.8.1 As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser realizadas nos termos da cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão, e respectivas subcláusulas.

2.8.2 A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da decretação, ou não, do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado, será realizada nos termos da cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão e, ainda, da cláusula 12 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) Emissão: 58ª da Emissora;
- (b) Séries: 1ª;
- (c) Quantidade de CRI: 32.200 (trinta e dois mil e duzentos) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias 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, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento), com base em 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 primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1.5 abaixo;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: Em parcela única, acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

- (i) Periodicidade de pagamento dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
- (j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, sem prejuízo da correção monetária pelo IPCA (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável à Devedora, conforme aplicável, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- (l) Regime Fiduciário: Sim. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Liquidante B3, incluindo os Investimentos Permitidos; **(iii)** as Garantias; **(iv)** o Fundo de Despesas; e **(v)** o Fundo de Reserva, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (o) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 15 de agosto de 2024;
- (p) Local de Emissão: São Paulo - SP;

- (q) Data de Vencimento Final: 29 de agosto de 2028;
- (r) Prazo de Emissão: 1.475 (mil, quatrocentos e setenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;
- (s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;
- (u) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (v) Carência: Não há;
- (w) Subordinação: Não há;
- (x) Revolvência: Não admitida;
- (y) Duration: 2 anos;
- (z) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 27 de setembro de 2024;
- (aa) Data do Pagamento da Amortização: Na Data de Vencimento Final;
- (bb) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (cc) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;
- (dd) Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ee) Garantia firme. A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;

- (ff) Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (gg) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (hh) Tipo de segmento: Apartamentos ou casas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (ii) Tipo de contrato com lastro: termo de emissão de notas comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.2 Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Resolução CVM 160, sendo certo que o seu registro não é sujeito à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, e que o registro dos CRI na CVM será realizado automaticamente, desde que cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160.

3.2.1 A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, sendo destinada apenas aos investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 2º da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento nos CRI previstas na regulamentação em vigor.

3.2.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Compromisso de Investimento, atestando que:

- (a) estão cientes de que a Oferta não foi objeto de análise pela CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.2.3 Não haverá subscrição parcial dos CRI, no âmbito da Oferta, sendo certo que caso a totalidade dos CRI não seja colocada no prazo máximo de colocação previsto na cláusula 3.4.3 abaixo, estes serão cancelados, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3 Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI, realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

3.4 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observado o prazo máximo reportado na cláusula 3.4.3 abaixo, devendo a Emissora publicar o Anúncio de Encerramento da Distribuição no prazo legal, conforme previsto na cláusula 3.4.1 deste Termo de Securitização.

3.4.1 Cabe ao Coordenador Líder publicar o Anúncio de Início da Distribuição no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 160.

3.4.2 Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da distribuição dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder por meio da publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição na página da CVM na rede mundial de computadores, contendo as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.3 Não obstante o exposto na cláusula 3.4 acima, o prazo máximo de colocação dos CRI é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160.

3.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160.

3.6 Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 24 e 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, seguem como **Anexo III** e **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas, respectivamente, pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (no presente caso, a própria Emissora), e pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI.

4. Subscrição e integralização dos CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, a vista, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização integral, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, conforme previsto no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão, sendo certo que eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária aos investidores em uma mesma data de integralização (“Preço de Integralização”).

4.2.1 A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Emissora, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Emissora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (all-in) da Emissora.

5. Cálculo do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI

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

5.1.1 O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios devidos ao final do período de capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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:

$$Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, consideradas para os Juros Remuneratórios, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para os juros remuneratórios dos CRI, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “ n ” um número inteiro;

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, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

Spread = 4,00;

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, exclusive, e a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, 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;

- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) 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 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).

5.1.2 O saldo devedor dos CRI será pago conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = SD \times$$

onde:

A_{ai} = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SD = Saldo Devedor

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do **Anexo II**.

5.2 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.

5.3 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 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.

6. Amortização Extraordinária dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(b)** caso a Devedora realize a Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; ou **(c)** caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

6.1.1 Em qualquer das hipóteses previstas na cláusula 6.1 acima, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária proporcional dos CRI na próxima Data de Pagamento dos CRI, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos CRI, procederá com o resgate antecipado em até 1 (um) Dia Útil contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

6.1.2 Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total: Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a Devedora pagará um prêmio de amortização extraordinária ou resgate antecipado, conforme o caso, a título de *break funding fee*, observada a tabela abaixo:

% a ser amortizado ou resgatado anualmente	<u>Período</u>	<u>Prêmio</u>
≤ 25%	dentro de 12 (doze) meses	0,50% do valor a ser amortizado ou resgatado
>25%		1,50% do valor a ser amortizado ou resgatado

6.1.2.1 O valor do prêmio previsto acima será equivalente ao resultado da multiplicação de (a.1) caso o valor das Amortizações Extraordinárias Facultativas das Notas Comerciais acumulado durante o último período de 12 (doze) meses ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais pretendido seja inferior ou igual a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ou (a.2) caso o valor das Amortizações Extraordinárias Facultativas das Notas Comerciais acumulado durante o último período de 12 (doze) meses ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais pretendido seja superior a 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), pelo (b) Valor Nominal Unitário a ser amortizado ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios (“Prêmio de Pagamento Antecipado”).

6.1.2.2 O Prêmio de Pagamento Antecipado acima previsto não será devido na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, prevista no Termo de Emissão.

6.2 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.1, deste Termo de Securitização, serão realizados (a) 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 (b) pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de Resgate Antecipado total e, em ambos os casos, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos

CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.

6.2.1 A Emissora deverá comunicar a B3 com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização da amortização extraordinária parcial e/ou resgate antecipado total dos CRI.

6.2.2 Para os CRI custodiados na B3, a Emissora deverá observar todos os demais procedimentos da B3 quando da realização da amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI.

7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

7.1 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, ou por uma ou mais sociedades de propósito específico constituídas pela Devedora exclusivamente para este fim (“SPE Incorporadora(s)”), para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas nos imóveis indicados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo II ao Termo de Emissão, replicado no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

7.2 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 7.1. acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

7.3 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres findos em junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na cláusula 7.1 acima, nos termos do Anexo VII deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, juntamente com (i) para fins de comprovação da Destinação de Recursos relativa à aquisição, cópia do instrumento de aquisição, comprovante de pagamento do preço de aquisição e matrícula comprovando a aquisição; ou (ii) para fins de comprovação da Destinação dos Recursos relativa a construção e/ou reforma, os relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico-financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, sendo certo que a primeira comprovação ocorrerá em 31 de janeiro de 2025. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, pela Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação - ou em prazo menor, se assim necessário - cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e /ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos

e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI (“Documentos de Destinação”).

7.4 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 7. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e proo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos mencionada nesta cláusula 4 e na forma do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

7.5 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos ou, ainda, qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

7.5.1 A Devedora deverá alocar, na forma disposta na cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI original ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.5.2 Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação de recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

7.6 A Devedora estimou, no âmbito do Termo de Emissão, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão e, conseqüentemente, deste Termo de Securitização, em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a

aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, observado o quanto previsto no item (t) da cláusula 10.1.1.2 do Termo de Emissão.

7.7 Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7.8 O **Anexo VII** descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

7.9 A Devedora se comprometeu, no âmbito do Termo de Emissão e em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais e dos CRI, exclusivamente conforme esta cláusula 7.

7.10 Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos empreendimentos imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos do **Anexo II** do Termo de Emissão e do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Emissora por meio de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo certo que deverá ser realizado aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

7.11 A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Empreendimentos não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo. Não obstante, a Devedora declarou que os documentos comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos da Oferta não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

7.12 A Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das notas comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-

fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável

7.13 Os recursos mencionados nesta cláusula referentes aos Empreendimentos, se for o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para as SPE Incorporadoras, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: (i) aumento de capital em sociedades controladas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; (iii) integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

7.14 A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que é acionista ou sócia controladora, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos das Notas Comerciais, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assumiu a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivos Empreendimentos.

8. Obrigações da Emissora

8.1 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 dos CRI por meio de comunicação por escrito.

8.2 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 Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia a partir do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

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

8.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão 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.

8.5 Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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.

8.5.1 A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante das Notas Comerciais, o Agente de Garantia, o Banco Liquidante e o Escriturador dos CRI.

8.6 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI.

8.7 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 - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

8.8 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 pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Normas Anticorrupção”), devendo:

- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (b) 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;
- (c) 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
- (d) 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.

8.9 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) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas:
 - (1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
 - (2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados;
 - (3) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e
 - (4) 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;

- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, 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 dos Crédito Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (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 e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos 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) a Emissora 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) inexistente 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 dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (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.

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

9. Regime Fiduciário, administração do Patrimônio Separado e prioridade nos pagamentos

9.1 Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3 e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.1.1 O Regime Fiduciário, mediante o registro deste Termo de Securitização na B3, será registrado conforme previsto no artigo 26 da Lei nº 14.430.

9.2 Conta do Patrimônio Separado e Conta Liquidante B3: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado 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. A Conta Liquidante B3 será utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI, sendo que os recursos que circularem nesta conta permanecerão igualmente segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), e as Garantias, 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 2.158-35/01.

9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Liquidante B3 e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5 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 Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI. A

Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do disposto na Resolução CVM 160, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(3)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

9.7.1 A Taxa de Administração, conforme definida na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora 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.

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

- (a) pagamento das despesas do mês corrente da Operação de Securitização;
- (b) recomposição do Fundo de Reserva;
- (c) pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido, e eventuais Encargos Moratórios; e
- (d) Amortização Extraordinária Obrigatória.

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

9.10 Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos termos previstos pela cláusula 9.11 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.11 Investimentos Permitidos: Enquanto permanecer na Conta do Patrimônio Separado, a qualquer tempo, o Valor de Emissão das Notas Comerciais desembolsado conforme o Termo de Emissão, assim como qualquer outro valor depositado ou mantido na Conta do Patrimônio Separado, inclusive ao montante referente ao Fundo de Despesas e ao Fundo de Reserva, bem como qualquer valor depositado ou mantido na Conta Liquidante B3, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado referente aos CRI, devendo ser aplicados pela Emissora em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária e risco baixo do Itaú Unibanco S.A. e fundos de renda fixa com liquidez diária e com classificação de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, geridos pelo Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos").

9.11.1 A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos ou tributos. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé, dolo ou culpa da Emissora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9.11.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão igualmente o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

10. Agente Fiduciário dos CRI

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

10.2 Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI 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 a Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (e) 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;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora, com as Garantidoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) verificou, 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, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro no cartório de registro de títulos e documentos competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) considerando que a Alienação Fiduciária de Quotas não foi formalizada até a presente data, não foi possível atestar quanto a suficiência da garantia em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

10.3 Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI 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, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes 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, a Devedora e as Garantidoras a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Notas Comerciais, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;
- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI 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;
- (k) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (o) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (p) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI através de seu *website*;
- (q) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (r) fornecer à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (s) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;
- (t) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o art. 15 da Resolução CVM 17; e

- (w) em atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito dos CRI (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item “b” acima será devido a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado.

10.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

10.4.4 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário dos CRI um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando a, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação, caso a operação não venha a se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “*Relatório de Horas*”.

10.4.5 Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais dos Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação sendo certo que todas as despesas ora devidas ao Agente Fiduciário dos CRI serão atualizadas anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, bem como acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.4.6 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

10.5 Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada

pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

10.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição ou, especificamente, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.3 deste Termo de Securitização, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI.

10.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das cláusulas 10.5 e 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8 Efetiva Substituição: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI, seja ela permanente ou provisória, deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 17.

10.9 Substituto Provisório: Nos termos da legislação em vigor, a CVM, em casos excepcionais, poderá proceder à convocação de uma Assembleia Especial para nomear substituto provisório.

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

10.11 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI 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 dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI 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.

10.13 Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI 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.

11. Liquidação do Patrimônio Separado

11.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.6 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, 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 na Conta Liquidante B3, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2 Convocação da Assembleia Especial: O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da ciência dos respectivos eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.1. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Emissora, nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.3 Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração

por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), ou à Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5 O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate da totalidade dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 11.2. acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

- (a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos.

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

11.7 Excussão das Garantias: A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como obriga-se a convocar imediatamente uma Assembleia Especial para deliberar sobre o início ou não do procedimento de excussão das Garantias, notificando, tal fato, ao Agente Fiduciário dos CRI para que este publique aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico (www.oliveiratrust.com.br), nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17. Adicionalmente, a Emissora deverá manter aviso aos Titulares dos CRI em seu endereço eletrônico e na CVM nos termos da Resolução CVM 60, além do jornal previsto neste Termo de Securitização.

11.8 Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.1 A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

11.8.2 Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12. Assembleia Especial

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

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores,

Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.2 Convocação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora, (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (c) pela CVM; ou (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, sendo certo que a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número do Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de assembleia especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

12.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (<http://habitasec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme a Lei 14.430.

12.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.4. As Assembleias Especiais conforme previstas nesta cláusula 12 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas na Lei nº 14.430, Lei nº 6.404, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, no que couber, e demais normas aplicáveis à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

12.3.5. Na mesma data prevista na cláusula 12.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.3.6. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.3.7. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de dezembro de cada ano, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.8. abaixo.

12.3.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

12.4 Instalação: A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do patrimônio separado para a satisfação integral dos CRI, observadas as cláusulas 11.8 e seguintes acima.

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

12.5 Participação de Terceiros na Assembleia Especial: Observando-se o disposto nas cláusulas 12.6. e 12.7. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos 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

Especial dos Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

12.9 Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.11 Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.12 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.13 Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

(i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda

convocação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(4.1)** Valor Nominal Unitário dos CRI, **(4.2)** amortização, **(4.3)** Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, **(4.4)** Data de Vencimento dos CRI, ou **(4.5)** Encargos Moratórios; **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item “ii” abaixo; e **(c)** a liquidação do Patrimônio Separado, observado o disposto no item “iii” abaixo; e

- (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais.

12.14 Observado os quóruns descritos nas cláusulas acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos investidores dissidentes.

12.15 Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos 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.

12.16 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** 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; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.17 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que o venha a

substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

12.18 Consulta Formal: Nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13. Despesas da Emissão

13.1 Despesas Ordinárias: Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização e no Termo de Emissão (“Despesas”), serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (a) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI;
- (b) remuneração, pela Emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (c) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão deste Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”). A Emissora administrará 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 de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de

titular dos Créditos Imobiliários;

- (d) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das NC, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (e) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor mensal de R\$ 180,00 (cento e oitenta mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) remuneração devida à Instituição Custodiante: **(a)** pela implantação e registro da CCI, em parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema da B3; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, o valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item “a”, acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas no item “a” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista nesta alínea “f” não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças

acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

- (g) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: conforme previsto na cláusula 10.4 acima;
- (h) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, em valor mensal inicial de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), a ser corrigido de acordo com proposta enviada pelos auditores, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (i) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa deverá ser acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;
- (j) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora nesse sentido;
- (k) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da

apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

- (l) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (m) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (n) honorários, despesas e custos relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (o) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, 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 transitada em julgado; e
- (p) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

13.1.1 A Emissora fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo III** ao Termo de Emissão e no **Anexo VIII**

deste Termo de Securitização (“Despesas Iniciais”). As demais Despesas serão arcadas pela Devedora.

13.1.2 Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente de Liquidação dos CRI e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.3 O Custo de Administração será custeado pela Devedora ou pelos recursos do Patrimônio Separado, e continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Emissora. Caso a Devedora não realize os pagamentos ou, alternativamente, os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com o Custo de Administração.

13.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas diretamente pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação de Securitização, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação de Securitização, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

13.2.1 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes ou que, em montante agregado considerando a totalidade das Despesas Extraordinárias incorridas até o referido momento sejam superiores ao referido montante, deverão ser previamente aprovadas pela Devedora.

13.3 Reestruturação da Operação de Securitização e Despesas: Em qualquer Reestruturação que venha a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, será devida pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista na cláusula 13.1 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a um valor anual máximo, a ser posteriormente acordado entre as Partes. Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 13.1 acima todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.3.1 Para fins deste Termo de Securitização, entende-se por “Reestruturação”, a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.4 Reembolso de Despesas: As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas por meio de recursos do Patrimônio Separado deverão ser reembolsadas pela Devedora, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5 Insuficiência de Recursos na Conta do Patrimônio Separado para Pagamento de Despesas: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.6 Transferência de Recursos à Devedora: Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora na Conta da Devedora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

14. Tratamento tributário aplicável aos Titulares dos CRI

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

14.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“**Lei nº 8.981**”).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 02 de setembro de 2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 06 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 (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, 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 8.981/95. 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, com a redação dada pela Lei nº 9.065.

14.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

14.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

15. Publicidade

15.1 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 Especiais dos Titulares dos 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.

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

16. Registro do Termo de Securitização

16.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

17. Notificações

17.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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,
Jardim Paulistano,
São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e *Backoffice*

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro
Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI caso tenham seus endereços alterados.

18. Fatores de Risco

18.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: (a) à Devedora; (b) ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; (c) às controladas e coligadas da Devedora; (d) aos

setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, 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 2.158-35/01, 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, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora 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 dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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, 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 Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM, bem como depende das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, 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 quando 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 Titulares dos CRI, 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 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 do Rito de Registro Automático: A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.5 acima.

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

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, aos Recebíveis, à Devedora e às Garantidoras, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias. A não realização de auditoria jurídica completa, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (s) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

(u) Risco de Insuficiência das Garantia Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos 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 Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas, nos termos do Termo de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos e seus documentos acessórios não foram celebrados e/ou registrados nos cartórios competentes e/ou na junta comercial competente, conforme o caso. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos e no Termo de Emissão. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias e de órgãos públicos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(w) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóveis: Uma vez que o valor atribuído aos Imóveis, para fins de liquidação forçada em leilão público, conforme previsto nos respectivos instrumentos, não foi obtido a partir de um laudo técnico de avaliação, não há comprovações técnicas de que os Imóveis efetivamente possuem, na data deste Termo de Securitização, o efetivo valor de mercado, para fins de venda em primeiro leilão; da mesma forma, uma eventual excussão da referida garantia com a utilização de tal valor previsto no respectivo instrumento, como valor mínimo para lance em primeiro leilão, em lugar de um valor a ser obtido por laudo de avaliação elaborado à época da excussão da garantia, não conferirá a segurança necessária para garantir que tal valor corresponderá, à época da excussão, ao efetivo valor de mercado (venda forçada) dos Imóveis, podendo, assim, prejudicar a excussão da garantia, inclusive pela possível insuficiência do valor dos Imóveis para cobrir a dívida em aberto.

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão impactar o valor de mercado dos 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.

Adicionalmente, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis relativas às Unidades Autônomas Jardins e às Unidades Autônomas Vila Nova têm como objeto a alienação fiduciária da propriedade superveniente de tais imóveis, de modo que só terá plena eficácia após a quitação do crédito objeto da alienação fiduciária previamente existente com relação a tais imóveis.

Ainda, com relação ao Terreno Urussuí, a respectiva Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis somente será celebrada após a aquisição da propriedade do Terreno Urussuí pela SPE Urussuí, de modo

que, caso o Terreno Urussuí não seja adquirido e a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis relativa ao Terreno Urussuí não seja celebrada e registrada nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente pela inexistência ou inexecutabilidade dessa garantia.

(x) *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade de participação de terceiros, como Escriturador dos CRI, Banco Liquidante e a B3. Dessa forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme vier a ser deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais ou judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais que não der causa.

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

19. Disposições finais

19.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

19.4 Por força da vinculação do presente Termo de Securitização aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.5 A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 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.

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

19.7 O Agente Fiduciário dos CRI 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.

20. Foro

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

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

Local e Data de Assinatura do Termo de Securitização: São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.

Local e Data de Assinatura do Aditamento: 28 de agosto de 2024.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

**Características dos Créditos Imobiliários
- Cédula de Crédito Imobiliário -**

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.	
Nº 1	Série: 1	Tipo: Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin					
CEP	04.578-910	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.					
CNPJ: 33.420.594/0001-49					
ENDEREÇO: Rua Jacques Felix, nº 35, Vila Nova Conceição					
CEP	04.509-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 32.200 (trinta e duas mil e duzentas) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ <u>Notas Comerciais</u> ”), emitidas nos termos do “ <u>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</u> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 15 de agosto de 2024 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais)					

6. IMÓVEIS LASTRO

Os imóveis localizados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Urussuí, nºs 78 e 84, CEP 04.542-050, objeto das matrículas nºs 98.011 e 189.976, ambas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e na Rua Bahia, nºs 1047, 1033 e 1027, CEP 01.244-000, objeto das matrículas nº 47.230, 111.649 e 103.414 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	15 de agosto de 2024.
Prazo Total:	1.474 (mil, quatrocentos e setenta e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias 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 de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3.1 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	28 de agosto de 2028.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos

	seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, sem prejuízo da correção monetária pelo IPCA.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com os Juros Remuneratórios incorporados ao Valor Nominal Unitário, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total.
Local de Pagamento:	São Paulo - SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Cronograma de Pagamento dos CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Amortização	Taxa de Amortização (Tai)	Juros
<i>Emissão</i>	15/08/2024	Não	0,00%	Não
1	27/09/2024	Não	0,00%	Sim
2	29/10/2024	Não	0,00%	Sim
3	27/11/2024	Não	0,00%	Sim
4	27/12/2024	Não	0,00%	Sim
5	28/01/2025	Não	0,00%	Sim
6	27/02/2025	Não	0,00%	Sim
7	27/03/2025	Não	0,00%	Sim
8	29/04/2025	Não	0,00%	Sim
9	27/05/2025	Não	0,00%	Sim
10	27/06/2025	Não	0,00%	Sim
11	29/07/2025	Não	0,00%	Sim
12	27/08/2025	Não	0,00%	Sim
13	29/09/2025	Não	0,00%	Sim
14	28/10/2025	Não	0,00%	Sim
15	27/11/2025	Não	0,00%	Sim
16	29/12/2025	Não	0,00%	Sim
17	27/01/2026	Não	0,00%	Sim
18	27/02/2026	Não	0,00%	Sim
19	27/03/2026	Não	0,00%	Sim
20	28/04/2026	Não	0,00%	Sim
21	27/05/2026	Não	0,00%	Sim
22	29/06/2026	Não	0,00%	Sim
23	28/07/2026	Não	0,00%	Sim
24	27/08/2026	Não	0,00%	Sim
25	29/09/2026	Não	0,00%	Sim
26	27/10/2026	Não	0,00%	Sim
27	27/11/2026	Não	0,00%	Sim
28	29/12/2026	Não	0,00%	Sim
29	27/01/2027	Não	0,00%	Sim
30	01/03/2027	Não	0,00%	Sim
31	29/03/2027	Não	0,00%	Sim
32	27/04/2027	Não	0,00%	Sim
33	27/05/2027	Não	0,00%	Sim

34	29/06/2027	Não	0,00%	Sim
35	27/07/2027	Não	0,00%	Sim
36	27/08/2027	Não	0,00%	Sim
37	28/09/2027	Não	0,00%	Sim
38	27/10/2027	Não	0,00%	Sim
39	29/11/2027	Não	0,00%	Sim
40	28/12/2027	Não	0,00%	Sim
41	27/01/2028	Não	0,00%	Sim
42	29/02/2028	Não	0,00%	Sim
43	28/03/2028	Não	0,00%	Sim
44	27/04/2028	Não	0,00%	Sim
45	29/05/2028	Não	0,00%	Sim
46	27/06/2028	Não	0,00%	Sim
47	27/07/2028	Não	0,00%	Sim
48	29/08/2028	Sim	100%	Sim

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Declaração do Coordenador Líder

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 58ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos CRI, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou 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 no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “**Emissora**”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 58ª emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
- Agente Fiduciário dos CRI -***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910
Cidade / estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva / RG nº 109.003 OAB/RJ / CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 58ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 32.200 (trinta e dois mil e duzentos)
Forma: Nominativa escritural

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

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

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

São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 32”**), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**“CNPJ”**) sob o nº 36.113.876/0004-34 (**“Instituição Custodiante”**), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da ***“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*** (**“Escritura de Emissão de CCI”**), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 58ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do ***“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*** (**“Termo de Securitização”**), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia: (i) 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI; (ii) 1 (uma) via digital do Termo de Securitização; e (iii) 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3**.

Termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

A assinatura do presente documento será efetuada de forma digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 15 de agosto de 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Cronograma de Destinação dos Recursos

Tabela 1: Empreendimentos Alvo

Empreendimento Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	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?	Está sob o regime de incorporação?
Matrículas nºs 98.011 e 189.967 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Rua Urussuí, nºs 78 e 84)	Matrícula nº 98.011: Bumaparts Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ nº 35.805.419/0001-03) Matrícula	Não	27.000.000,00	80,3%	6.800.000,00	Não	Não

Empreendimento Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	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?	Está sob o regime de incorporação?
	189.976: Patrícia Nascimento Komatsu (CPF nº 141.435.768-05) e Carlos Alberto Komatsu (CPF nº 082.772.238-97)						
Matrículas nºs 47.230, 111.649 e 103.414 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (Rua Bahia, nºs 1047, 1033 e 1027)	Delos Incorporação e Participação Ltda. (CNPJ nº 53.101.235/0001-36)	Não	5.200.000,00	19,7%	27.000.000,00	Não	Não
	TOTAL		32.200.000,00	100%	33.800.000,00	Não	Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Rua Urussuí, n°s 78 e 84	27.000.000	11.600.000	1.790.000	2.050.000	5.650.000	5.580.000	330.000
Rua Bahia, 1027, 1033 e 1047	5.200.000	0	5.200.000	0	0	0	0
Total	32.200.000	11.600.000	6.990.000	2.050.000	5.650.000	5.580.000	330.000

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo

para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 35.000.000
01 a 12 de 2022	R\$ 16.000.000
01 a 12 de 2023	R\$ 34.000.000
Total	R\$ 85.000.000

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Despesas da Operação de Securitização

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 50.000,00	12,15%	R\$ 56.915,20
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Assessor Legal	PMK	R\$ 82.000,00	14,53%	R\$ 95.940,10
Registro CRI	B3	0,0290% da emissão	0,00%	R\$ 9.280,00
Registro CCI	B3	0,0030% da emissão	0,00%	R\$ 960,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 9.600,00
Registro da CCI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Implantação do CRI	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1a Parcela	OT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Instituição Custodiante - 1a Parcela	OT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.500,00	12,15%	R\$ 5.122,37
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Total				R\$ 243.248,94

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.500,00 por mês	12,15%	R\$ 5.122,37
Agente Fiduciário	OT	R\$ 17.000,00 por ano	12,15%	R\$ 19.351,17
Agente Fiduciário	OT	R\$ 1.200,00 por semestre	12,15%	R\$ 1.365,96
Custódia das CCI	OT	R\$ 5.000,00 por ano	12,15%	R\$ 5.691,52
Escrituração NC	OT	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Estimativa Total Mês				R\$ 8.509,41

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 58ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.”

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 58ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Pivô Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, datado de 15 de agosto de 2024, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.637.000,00	Quantidade de ativos: 25637
Data de Vencimento: 22/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 2023;	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciários Montrecon e Andressa; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado;	

Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 09/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252. IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal das Unidades Comercializadas referente aos meses de fevereiro a maio de 2023; - Informações Gerenciais trimestrais da Devedora e das Garantidoras.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: o imóvel localizado na Cidade de Boituva, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.887 do Registro de Imóveis de Boituva -SP e o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 243.705 do 18º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 29/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios Destinação Futura (dezembro de 2022 a dezembro de 2023);	
Garantias: (I) Fiança prestada por ADRIAN LAURE ESTRADA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída por Fazenda São Pedro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.000.000,00	Quantidade de ativos: 131000
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.573.000,00	Quantidade de ativos: 84573
Data de Vencimento: 27/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos contratos de alienação fiduciária de imóveis; (II) Fundo de Despesa (III) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Realiza Construtora Ltda., Daniela Cristina do Nascimento, José Humberto do Nascimento Júnior e Luiz Gustavo do Nascimento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos no "Anexo - Identificação de Imóvel" do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas a 100% das quotas do capital social da Realiza Empreendimento Anápolis IV SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos nos Anexos "Lista de Direitos Creditórios (Existentes)" e "Lista de Direitos Creditórios (Compromissados) - Unidades Estoque" do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Despesas;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 10/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 30/10/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por HBR ESTACIONAMENTOS LTDA ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Dual Mogilar: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Condomínio Helbor Dual Patteo Mogilar; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento dos empreendimentos denominados Helbor Offices São Paulo I, Helbor Offices São Paulo II Torre Norte e Helbor Offices São Paulo II Torre Sul; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Square Offices: a alienação fiduciária, pela HBR Estacionamentos, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Edifício Square Offices & Mall; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Helbor Patteo Mogilar: a alienação fiduciária, pela Devedora, das vagas de estacionamento do empreendimento denominado Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Offices"; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária, pela Devedora, da totalidade das quotas de sua titularidade representativas do capital social da HBR Estacionamentos e da HBR 10, em favor da Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas de Sociedade Empresarial Limitada em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Devedora e a Debenturista, com a interveniência e anuência da HBR Estacionamentos e da HBR 10; (vii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária, pela HBR Estacionamentos, da conta nº 984-9, agência 3374, no Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da HBR Estacionamentos (Conta Escrow) e, pelas Sociedades Controladas, dos percentuais dos recebíveis de suas titularidades; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Fundo de Reserva; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Despesas	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 28/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Comercialização; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios FIT; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Aval.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000,00	Quantidade de ativos: 9900
Data de Vencimento: 22/05/2040	
Taxa de Juros: IPC + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Obras	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.470.000,00	Quantidade de ativos: 24470
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 542.619.000,00	Quantidade de ativos: 542619
Data de Vencimento: 26/02/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.236.000,00	Quantidade de ativos: 21236
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº	

102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Garantidores: (a) ANDRÉ LUIS SIMONETTE, (b) CATARINA APARECIDA SIMONETTE LEOPARDI, (c) DANIELA CRISTINA SIMONETTE, (d) MARLENE VIVIANI SIMONETTE; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 170.383 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 23/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) DANIELA RUFFEIL ISHAK FERREIRA, (b) PATRÍCIA RUFFEIL ISHAK; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação Fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Level Incorporação, Construção e Venda Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.075.312/0001-13; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundos de Obras.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 09/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.356.533/0001-50, (b) ALEXANDRE JORGE KLAUS WANDERLEY, (c) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, (d) EMMANUELLE SAMARCOS WANDERLEY, (e) MARIANA RIBEIRO WANDERLEY; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 83.100 do 2º Oficial do Registro de Imóveis	

de Recife/PE; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as participações da PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AURORA PRINCE SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 43.167.004/0001-71; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foi cedido a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 57
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO GINZBERG, (b) ALAN GINZBERG, (c) ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita perante o CNPJ nº 06.166.939/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% (cem por cento) das Quotas da AR15 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 24.503.399/0001-91, e (b) 100% (cem por cento) das Quotas da AR11 - INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.181.104/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre (a) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 205.740, do 8º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP, e (b) o imóvel objeto da matrícula da matrícula nº 161.913, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo/SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - após o registro do memorial de incorporação de cada um dos Empreendimentos, serão cedidos os direitos creditórios que recairão sobre determinadas unidades autônomas dos Empreendimentos ou sobre determinada fração ideal de cada um dos Empreendimentos; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.176.000,00	Quantidade de ativos: 10176
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores (a) REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, (b) DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO, (c) JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JUNIOR, (d) LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO, (e) MELINA RODRIGUES DE LIMA NASCIMENTO, (f) THAIS FARAH MARQUEZ DO NASCIMENTO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das 100.000 (cem mil) quotas de emissão da REALIZA EMPREENDIMENTOS GOIÂNIA I SPE ? LTDA., inscrita no CNPJ nº 42.589.669/0001-00, (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas às Fiduciárias, representativas do capital social da Devedora, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer	

novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo a Devedora ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (c) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente de das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I comercializadas no âmbito de cada contrato de venda e compra celebrado entre a Fiduciante e mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos, bem como adiantamentos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das unidades autônomas, (b) a propriedade superveniente, nos dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas das unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Varandas Park I, listados na tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a serem devidamente formalizados por meio do respectivo Contrato Imobiliário e das futuras vendas das unidades autônomas que venham a ser objeto de distrato, (c) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Fiduciante tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia sobre as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Varandas Park I, constituídas no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, portanto, recursos financeiros decorrentes do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos mesmos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 381.532 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FRANCO RIBEIRO CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.874.048/0001-76, (b) ROMES FRANCO RIBEIRO, (c) ROMES PEREIRA FRANCO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE FRANCO RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.661.263/0001-7, incluindo (a) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (b) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (c) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 101.644 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos e todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas (vi) Fundo de Obras (vii) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 12

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00

Quantidade de ativos: 11000

Data de Vencimento: 09/09/2032

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.

IPCA + 7,65% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 13

Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00

Quantidade de ativos: 77000

Data de Vencimento: 09/09/2032

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,15% a.a. na base 252.

IPCA + 7,65% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências?: - Relatório semestral de destinação de recursos referente a setembro/2022 até março de 2023, abril de 2023 a dezembro de 2024; - Cópia do Contrato Social da Sociedade Fiduciante para fins de atualização do valor da garantia; - Envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 70% (setenta por cento), ou seja, 70 (setenta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 70,00 (setenta reais), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.465.000,00	Quantidade de ativos: 111465
Data de Vencimento: 19/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,45% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral de destinação de recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Imóveis descritos conforme Tabela 1: Identificação dos Imóveis Destinatários do Termo de Securitização. (ii) Fundo de Despesas: mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo de Despesa estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.750.000,00	Quantidade de ativos: 8750
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.150.000,00	Quantidade de ativos: 13150
Data de Vencimento: 24/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: V300 Construções Ltda, Vivart Engenharia Ltda, FELIPE CARLESSO DE OLIVEIRA, LAIANE TAVARES BENTO e VICTOR ARANTES BENTO; (II) Cessão Fiduciária: Cede a posse indireta de todos os Direitos Creditórios existente, bem como se compromete a ceder todos os Direitos Creditórios Compromissados; (III) Alienação de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de Matrícula nº 106.331, registrado no Cartório a 1 Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, MT. Além disso aliena também as Unidades descrita no Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel bem como as melhorias, benfeitorias que sejam feitas nas Unidades. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 100% das Quotas representativas da totalidade do Capital Social, bem como as Quotas representativas que venha a ser somadas as Quotas ou ao Capital Social; (V) Fundo de Custos Ordinários; (VI) Fundo de Obra; (VII) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.540.000,00	Quantidade de ativos: 9540
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis: (a) objeto da matrícula nº 295.665 do 9º RGI São Paulo - SP; (b) objeto da matrícula nº 189.343 do 8º RGI São Paulo - SP; (c) objeto da matrícula nº 184.451 do 8º RGI São Paulo - SP; (d) objeto da matrícula nº 228.990 do 6º RGI São Paulo - SP; (e) objeto da matrícula nº 102.653 do 5º RGI São Paulo - SP; (f) objeto da matrícula nº 124.619 do 2º RGI São Paulo - SP; (g) objeto da matrícula	

nº 260.037 do 15º RGI São Paulo - SP; (h) objeto da matrícula nº 259.921 do 15º RGI São Paulo - SP; (i) objeto da matrícula nº 259.920 do 15º RGI São Paulo - SP; (j) objeto da matrícula nº 421.269 do 11º RGI São Paulo - SP; (k) objeto da matrícula nº 421.421 do 11º RGI São Paulo - SP; (l) objeto da matrícula nº 421.260 do 11º RGI São Paulo - SP; (m) objeto da matrícula nº 421.243 do 11º RGI São Paulo - SP; (n) objeto da matrícula nº 421.242 do 11º RGI São Paulo - SP; (o) objeto da matrícula nº 251.952 do 1º RGI São José dos Campos - SP; (p) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (q) objeto da matrícula nº 156.827 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (r) objeto da matrícula nº 157.053 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (s) objeto da matrícula nº 157.004 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (t) objeto da matrícula nº 149.745 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (u) objeto da matrícula nº 149.969 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (v) objeto da matrícula nº 149.833 do 1º RGI São Bernardo do Campo - SP; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.120.000,00	Quantidade de ativos: 13120
Data de Vencimento: 16/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP e THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras One Life; (iv) Fundo de Obras Easy; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel One House - Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício Easy e Edifício One House; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel One Life - Alienação Fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Autônomas Futuras integrantes do Edifício One Life.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.282.000,00	Quantidade de ativos: 59282
Data de Vencimento: 26/04/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 22/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º Semestre 2023;

Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas Montreal, Montrecon, Badressa, Andressa, Eric e Bárbara; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - prestada pelos fiduciários Montrecon e Andressa; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo(s) - Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Obras; (vi) Seguro Completion - seguro contratado pela Devedora, junto à Seguradora; (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por Créditos Imobiliários; CCI; Garantias; Conta do Patrimônio Separado; Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00

Quantidade de ativos: 4000

Data de Vencimento: 20/08/2030

Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;

Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 24

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.681.000,00

Quantidade de ativos: 4681

Data de Vencimento: 15/10/2029

Taxa de Juros: IPCA + 17% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 12

Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00

Quantidade de ativos: 22500

Data de Vencimento: 09/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos com encerramento setembro de 2022 e março de 2023; - Envio da Cópia do contrato social da HRE LOG S.A atualizado para fins de apuração da suficiência de garantia; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da HRE LOG S.A

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Alienação fiduciária de quotas representativas de 30% (trinta por cento), ou seja, 30 (trinta) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), que perfazem, nesta data, o montante de R\$ 30,00 (trinta reais), do capital social da HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** futuramente e em substituição à Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída, pela Sociedade Investida ou pela Devedora (conforme aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: INCC + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) BENTO ODILON MOREIRA FILHO, (b) ÉLBIO MOREIRA.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciárias de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi., Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos	

Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.500.000,00	Quantidade de ativos: 6500
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões,	

construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.600.000,00	Quantidade de ativos: 7600
Data de Vencimento: 20/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) O Aval: Avalistas - BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi, Julia Brasil Pi (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Compromissados, os quais deverão ser depositados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária. (iii) A Alienação Fiduciária de Quotas: As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade dos sócios BTP Empreendimentos e Participações Ltda., André Brasil Pi e Julia Brasil Pi, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Habitasec Securitizadora S.A. (iv) A Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 184	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 21/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, na forma cláusula 3.1.1 e seguintes do Contrato de Cessão Fiduciária; - Verificação dos índices financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022 ao 2º semestre 2023; - Envio do relatório de medição de obras (março de 2023 a março de 2024); - Relatório de acompanhamento elaborado pela Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda e Apuração da Razão de Garantia; - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Inadimplemento na forma do Anexo IV da Escritura de Emissão; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária e seus respectivos registros nos RTD's; - Envio das DFs e-ou balanços, bem como o contrato social atualizado da Devedora;	
Garantias: Constituem garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel de matrícula 32.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, (ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de emissão da SPE pela Chemin Participações S.A, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis pela SPE dos Recebíveis decorrentes do	

Empreendimento e da exploração comercial de suas unidades autônomas, (iv) Aval pela Chemin Participações S.A. e (v) Fundo de Reserva

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: 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	
Ativo: CRI	
Série: 266	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.831.000.000,00	Quantidade de ativos: 72831
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (mat. 378 1º e 2º RGI de Itaitinga); - Demonstrações financeiras da Emissora BW Dias Business devidamente auditadas por auditor independente cadastrado na CVM - 1º e 2º Semestre 2022; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 306	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500

Data de Vencimento: 26/11/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.500.000,00	Quantidade de ativos: 42500
Data de Vencimento: 26/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Espaço Cerâmica); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Up Offices Berrini); (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II); (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Bosque Marajoara); (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis MN15 Ibirapuera); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Estação Vila Prudente); (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (J330 Jardins); (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Mood Lapa); (x) Alienação Fiduciária de Imóveis (Moov Freguesia); (xi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (xii) Fundo de Reserva;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 308	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.897.000,00	Quantidade de ativos: 11897
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.103.000,00	Quantidade de ativos: 18103
Data de Vencimento: 22/02/2030	
Taxa de Juros: 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de envio da notificação aos adquirentes pela (i) Devedora, (ii) ISC, (iii) JA 01 e (iv) JA 02, na forma da cláusula 5.3.2 do Contrato de Cessão de Créditos; - Envio das demonstrações financeiras da ISC LTDA; - Envio do relatório de destinação de recursos janeiro de 2023 a dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reservas; (v) Regime Fiduciário	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA

Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 19/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 23/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 327	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 23/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 328	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório semestral de destinação de recursos; ref. período de agosto de 2022 a fevereiro de 2024; - Relatório mensal de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de unidades realizadas no mês anterior (abril de 2023 e abril de 2024) Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada em 26/09/2023, restou aprovado o Vencimento Antecipado dos CRI, bem como a contratação de Assessor Legal para execução das Garantias prestadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Unidades; (ii) Alienação Fiduciária de quotas; e (iii) Fiança.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
---	--

Ativo: CRI	
Série: 330	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.300.000,00	Quantidade de ativos: 20300
Data de Vencimento: 10/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 24/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos Representantes Legais da Devedora (Embraed Haitong) atestando a (i) inoccurrence de todos os eventos acima estabelecidos e (ii) que permanecem válidas e estão sendo cumpridas as disposições contidas na Escritura de Debêntures, conforme minuta Anexo IV; - Envio da Notificação sobre a existência ou não de distratos de Instrumentos de Compra e Venda; - Verificação dos Índices Financeiros referentes ao 2º Semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais consolidadas e auditadas da Embraed; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, LTV mín 67%; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Embraed Haitong) referente ao 3º trimestre de 2022. - Envio da Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 336	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.289.000,00	Quantidade de ativos: 7289
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 337	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.200.000,00	Quantidade de ativos: 4200

Data de Vencimento: 13/11/2026
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.336.000,00	Quantidade de ativos: 4336
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 339	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.880.000,00	Quantidade de ativos: 3880
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de	

Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 340	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.550.000,00	Quantidade de ativos: 3550
Data de Vencimento: 13/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Destinação, referente ao período encerrado em setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da MULTIPROPRIEDADE CAMPOS auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Demonstrações Financeiras Semestrais das Garantidoras (VCP ERELI, PRECISÃO ERELI e ZRM ERELI) auditadas ou não, referente ao exercício social de 2021; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD competente; - Envio das verificações pela Securitizadora das Razões de Garantia (Saldo Devedor =30%) e (Fluxo Mensal =30%) e do LTV da operação (abril/2024); - Aditamento do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Notas Comerciais;	
Garantias: (I) Como fiador: VCP Vitória Capital Participações S.A, Precisão Investimentos Imobiliários EIRELI, ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI, Rodrigo Sarlo Antônio (II) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária do imóvel matrícula nº 30.448, registrado no cartório de Campos do Jordão/SP (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente (i) a posse indireta e a propriedade fiduciária de todo os direitos creditórios, (ii) se compromete a ceder e transferir à fiduciária de todos e quaisquer direitos creditórios (IV) Fundos de obras (V) Fundo de reserva	

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: 11/04/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Relatório de Gestão, referente ao mês de fevereiro de 2022, contendo a verificação do índice mínimo de garantia; - Verificação do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida;	

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária Center Shopping); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (Alienação Fiduciária Crystal Plaza); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (Alienação Fiduciária Paralela Shopping); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Alienação Fiduciária West Shopping); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (Cessão Fiduciária Direitos Creditórios); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 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 + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 3º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrados nos RTD's de São Paulo e Ribeirão Preto; - 5º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP. - Laudos de Avaliação dos Imóveis em Garantia; - Apólices dos Seguros com a cobertura de perda de receitas-lucros cessantes e seguro patrimônio dos imóveis; - Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022)	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Aliações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva. Garantias compartilhadas com as Séries 121ª e 330ª 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 + 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º e 3 Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrados nos RTD's de São Paulo e Ribeirão Preto; - 5º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP; - Envio da apuração do Índice de Garantia, com descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios recebidos e pagos na Conta Arrecadadora; - Envio da verificação do LTV e em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; - Envio da verificação do índice de cobertura de juros mínimo; - Envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, Completas e Consolidadas da Controladora da Devedora (2022 e 2023);	
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 as Séries 120ª e 330ª 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: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para contemplar o status quo das vendas de lotes do Empreendimento 01, 02, 03 e 04 e a atualização dos Anexo I e II; ref. janeiro 2023; - Relatório Trimestral comprovando a Destinação dos Recursos das Cédulas, conforme modelo no Anexo VII do Termo de Securitização, referente ao período abril/2022 a dezembro/2023, Fizemos novas considerações e estamos aguardando o retorno da devedora; - Envio da Declaração Anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, contendo: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta emissão. (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os titulares do CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social (2022 e 2023);	
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; - Relatório de Rating atualizado, com data base em Dezembro de 2020 a junho de 2021, Dezembro de 2021 a junho de 2022; Dezembro de 2022 a junho de 2023 e, Dezembro de 202; - Declaração Semestral atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários a comprovação dos eventos. Período de referência 1º e 2º Semestres 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: - Apólice de Seguro do imóvel na Avenida João Rodrigues, nº 42, Sergipe/SE endossada em favor da Securitizadora; - Relatório de Destinação de Recursos na forma do Anexo VII, acompanhados dos documentos comprobatórios aplicáveis, tais como cópias dos contratos e das notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, pendentes todas as verificações, desde a largada (Outubro de 2022 a Dezembro de 2023); - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa dos fiadores referente a julho de 2021 a janeiro de 2022; - Envio do organograma societário atualizado da Cedentes e dos Fiadores; - Envio dos balancetes, demonstrações de resultados econômicos e fluxo de caixa da cedente e fiadores referente ao último mês de apuração (Janeiro de 2024); - Envio do 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; ref. 1º e 2º semestres de 2022; - Envio das Notificação a Fiduciária, no caso referente aos alterações na relação dos Recebíveis; - Planilha com o status das lojas (com indicador de fluxo de pagamento, vacância, valores incorridos e não pagos, multas e encargos decorrentes das locações, distratos e fluxo de caixa do Shopping (dezembro de 2023 a Abril de 2024); Observações: A Devedora do CRI apresentou pedido de Recuperação Judicial perante a 14ª Vara Cível da Comarca de Aracaju sob o nº 0002115-18.2023.8.25.0001. O referido pedido ensejou em Assembleia Geral de Titulares do CRI realizada no dia 14 de março de 2023, que deliberou pela contratação do assessor legal Lacaz Martins, Pereira neto, Gurevich & Schoueri para representação dos investidores no referido processo, bem como suspendeu a ordem do dia que tratava sobre o evento de Recompra Total dos Créditos, com reabertura prevista para o dia 13/05/2023. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 22/06/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias. Reaberta a Assembleia Geral de Titulares do CRI em 05/10/2023, os Titulares de CRI decidiram suspender por mais 90 dias.	
Garantias: A Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária, a Fiança, Fundo de Reserva e a Coobrigação.	

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: 28/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivado na JUCESP, bem como registrado no RTD de São Paulo/SP; - Balancete Trimestral da AS TN Participações Abril a julho/2023; - 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;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fiança e (iii) 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: 23/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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 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 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(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, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a	

Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2 da Escritura de Debêntures; - Cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos Imóveis Alvos relativo referente ao período de Novembro/2019 a Janeiro/2020, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021, outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022, para fins de verificação da utilização dos recursos captados por meio das debêntures, nos termos da cláusula 3.5.2; - 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, Fevereiro/2020 a Abril/2020, Maio/2020 a Julho/2020, Agosto/2020 a Outubro/2020, Novembro/2020 a Janeiro/2021, Fevereiro/2021 a Abril/2021 e Maio/2021 a Julho/2021 e agosto/2021 a outubro/2021 e novembro 2021 a janeiro 2021 e fevereiro a abril de 2022 e maio a julho; agosto a outubro de 2022; novembro/2022 a janeiro/2023; fevereiro a dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Fortaleza-CE e São Paulo-SP; - Aditamento do Termo de Securitização;

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

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 162	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.825.075,07	Quantidade de ativos: 64826
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
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: 167	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 11/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:	
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: 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	
Inadimplementos no período:	
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).	
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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação de inclusão de Novos Créditos decorrentes de novos Contratos Imobiliários, caso confirmado, deverá ser enviado o Termo de Cessão Fiduciária, contendo o registro no RTD em até 30 dias corridos contados da assinatura do Termo de Cessão. Caso não tenha ocorrido a inclusão de Novos Direitos Creditórios, deverá ser encaminhado a Declaração de Inexistência de Novos Direitos Creditórios. (Lorena I e Lorena II / Imarés I e Imarés II) (Dezembro de 2023 a Março de 2024); - Envio dos Contratos Imobiliários e seus Aditamentos, bem como cópia do Termo de Cessão Fiduciária e Relatório Contábil de Gestão de Vendas das unidades, caso tenha ocorrido vendas. (Lorena I e Lorena II - Imarés I e Imarés II) (novembro/2022, abril/2023, novembro/2023, março/2024); - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo III da CCB, bem como o Cronograma Físico Financeiro, Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico e os documentos societários que comprove a participação da Devedora (Vitacon) na respectiva sociedade de utilização. Respeitando os montantes definidos por empreendimento alvo, na cláusula 5.1 do Termo de Securitização (pendente os relatórios do período de julho/2022 a Janeiro 2024); - Relatório de Medição de Obras dos empreendimento Imarés e Lorena, separadamente e atestando o mínimo de 110% do valor total remanescente a ser executado de obras. Caso o valor a ser liberado no referido mês ocasionar o descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Obras, a liberação dos recursos à Devedora será reduzida proporcionalmente, até o Valor Mínimo (março/2023 e março/2024).	
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) Fiança; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 196	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.500.000,00	Quantidade de ativos: 77500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia dos Instrumentos de AF de Imóveis (Estoques River), devidamente registrados no cartório competente (Fortaleza - CE), bem como as matrículas dos imóveis averbados. O prazo poderá ser prorrogado por mais 60 dias, por uma única vez, desde que a Fiduciante demonstre estar enviando os seus melhores esforços; - Aditamento do Termo de Securitização;	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Hipoteca; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos. Conforme informado pela Securitizadora, o valor dos imóveis dados em garantia, em 31/12/2021, é de R\$64.195.140,97.	

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: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020; - Envio do relatório de recebíveis com os itens elencados na cláusula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Contrato de Dação em Pagamento devidamente registrado nos RTD's Pirapozinho/SP (Valência I) e Presidente Prudente/SP (Valência III). Observação: A Assembleia Especial de Investidores, realizada 23/03/2023, no item (iii) da Ordem do Dia, restou aprovado que no período de março de 2023 (inclusive) e setembro de 2023 (inclusive), realize o pagamento dos CRI com a quantia disponível na Conta do Patrimônio Separado em cada Data de Pagamento do CRI, sendo certo que, caso o valor liquidado seja menor que o previsto no Cronograma de Pagamentos dos CRI, não seja caracterizado um Evento de Vencimento, e ainda, não incidirá encargos em caso de pagamento parcial, além disso, a diferença entre valor efetivamente pago e o valor da parcela devida, de acordo com o Cronograma de Pagamento do CRI, eventual saldo deverá ser incorporado no Valor Nominal Unitário dos CRI;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópia da 27.606 atualizada, constando o compartilhamento entre os CRI 180 e 181 da Habitasec com os CRI desta emissão nos termos da AGT dos CRI 180 e 181 realizada em 23/10/2020; - Envio do relatório de recebíveis com os itens elencados na clausula 3.2.2 da Cessão Fiduciária (novembro/2023 a fevereiro/2024); - Cópia da Apólice de Seguro renovada, contendo a Habitasec como única beneficiária, ref. 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos na forma do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinado pelos representantes legais da empresa, bem como do Cronograma Físico Financeiro e do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra (dezembro/2022 a dezembro/2023);	
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: 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 e (iv) Fundo de Reserva	

Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 27/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Goow Participações, MV Produtos, FFX Empreendimentos, Antônio Gomes, Edson Gomes, Edson Braga e Márcio Santos. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; O Imóvel se encontra detalhadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 33.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, (iii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: a totalidade das ações de sua titularidade na Grifffood Brasil e Goow Participações (Ações Alienadas), bem como a totalidade das quotas de sua titularidade na MV Produtos (Quotas Alienadas), todas de titularidade dos Alienantes Fiduciantes, conforme o caso, e representativas do capital social das Intervenientes Anuentes, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo II ao presente Instrumento. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (v) Fundo de Reserva: Não obstante as garantias descritas acima, a Devedora concorda que a Emissora será responsável pela manutenção de um fundo de reserva a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora em garantia às Obrigações Garantidas.	

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 844MJ-QWT2Y-N28GT-SPQZ4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Liliane dos Santos Dias (CPF 486.064.068-30)

Luiz Henrique Peres (CPF 312.518.228-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/844MJ-QWT2Y-N28GT-SPQZ4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>