



www.pentagonotrustee.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

133ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Banco Votorantim S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

133ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	19C0337001
DATA DE EMISSÃO	22/03/2019
DATA DE VENCIMENTO	22/03/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	44.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	44.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Cláusula 3.1 ao Contrato de Cessão: "3.1. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária concorda desde já em pagar ao Cedente, no prazo e nas condições previstas nesta Cláusula 3.1 e suas subcláusulas deste Contrato de Cessão, o valor total de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), desde que cumpridas todas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo)." CCB: "3.9. Destinação dos Recursos: Observado o previsto no Contrato de Cessão, os recursos oriundos desta Cédula serão destinados para financiamento de Empreendimentos Alvo habitacionais atualmente

	desenvolvidos pela Emitente e/ou por sociedades de propósito específico em que a Emitente (ou suas controladas) detenha participação societária ("SPEs Investidas"), conforme Empreendimentos Alvo listados no Anexo II desta Cédula ("Empreendimentos Alvo"), devendo a Emitente, quando da liberação dos recursos, transferir os recursos para as SPEs Investidas, quando aplicável, e tomar todas as providências para que a SPE Investida e a própria Emitente (ou suas controladas) utilizem tais recursos nos Empreendimentos Alvo, para o pagamento de custos a partir da data de integralização dos CRI, observado o cronograma constante no Anexo II desta Cédula, sendo certo que os montantes e datas específicas da utilização dos recursos constarão no relatório a ser enviado trimestralmente pela Emitente ao Credor e ao agente fiduciário dos CRI, conforme modelo constante do Anexo III desta Cédula. Cada relatório enviado fará parte integrante desta Cédula como se nela estivesse transcrito."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

133ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
22/03/2023	142,85718094	10,29084617	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
133	44.000	0	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 24/05/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 3º, item “iv” e inclusão do item “vi”, que tratam do seu objeto social; (ii) alterar o art. 22 § 3º, de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio e; (iii) alterar art. 25 § 1º, de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

ÍNDICE	MARÇO	JUNHO	SETEMBRO	DEZEMBRO
(Dívida Líquida + Contas a Pagar - Dívida de financiamento a Construção)/ Patrimônio Líquido	N/A	N/A	N/A	N/A
(Total de Recebíveis + Estoque Pronto + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida - Dívida SFH + Contas a Pagar + Custos a Apropriar)	N/A	N/A	N/A	N/A

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotruster.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
--------	----------	-------------------

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Destinação comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório

Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “ <i>existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período</i> ”	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “ <i>declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função</i> ”	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “ <i>verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade</i> ”	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “ <i>verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros</i> ”	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;

(iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;

(iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotrustee.com.br*

**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/3ª, 4ª e 5ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	52.107.365,36
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	115, 29 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/11/2021, 15/04/2023 e 15/10/2023, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 11,052% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/9ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	11.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Fundo de Crédito, Seguro Performance, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	36
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12,041365% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/12ª, 13ª e 14ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	50.513.474,29
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e

	Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	112, 28 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/15ª, 16ª, e 17ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	55.323.373,52
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, Fundo para Obras, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	107, 33 e 24, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2021, 10/10/2021 e 10/11/2021, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	37.002.937,56
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	98.000 e 24.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	200

DATA DE VENCIMENTO	05/12/2035
REMUNERAÇÃO	(i) IGP-M + 7,5% a.a., desde a Data de Emissão até a Data da Reestruturação (exclusive); (ii) IPCA + 9,00% a.a., entre 04/10/2018 (inclusive), e 05/01/2021, (exclusive); e (iii) IPCA + 6,00% a.a., entre 05/01/2021 (inclusive) e a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/33ª e 34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.372.267,51
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26, Subordinação, Coobrigação das Cedentes, e Cessão Fiduciária dos Direitos dos Contratos de Compra e Venda.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	91.000 e 22, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/38ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	20.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obra, Fundo de Aplicação Financeira I e Fundo de Aplicação Financeira II.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	66
DATA DE VENCIMENTO	05/12/2017
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e

	(ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/64ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	10.581.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipotecas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	10.581
DATA DE VENCIMENTO	15/07/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	27/04/2026
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,30% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/91ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	60.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienações Fiduciárias de Ações, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2020
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 7% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/118ª e 128ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	35.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos

	Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	17.500 e 17.500, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	<u>118ª Série:</u> (i) IPCA + 8,15% a.a., até 09/10/2022; e (ii) IPCA + 9,75% a.a., desde 10/10/2022 (inclusive) até a Data de Vencimento Final 118ª Série (exclusive). <u>128ª Série:</u> 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/131ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	38.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	38.000
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/158ª e 159ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.792.756,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	122 e 26, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.

REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 172ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	12.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Quotas, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	12.000
DATA DE VENCIMENTO	10/02/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	35.000 e 13.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 233ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	106.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	106.000
DATA DE VENCIMENTO	17/03/2031
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,75% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
------------------	-------------------------------

EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez*, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. *Somente durante o período de pagamento da remuneração listada no item (ii) abaixo.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	21.995
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,52% a.a. até 29/08/23 (exclusive); (ii) IPCA + 15% a.a. entre 29/08/23 (inclusive) até 25/09/2023 (exclusive); (iii) IPCA + 0,00% a.a. entre 25/09/23 (inclusive) até 25/12/23 (exclusive); e (iv) IPCA + 15% a.a. entre 25/12/23 (inclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMIÇÃO	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMIÇÃO	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Hipoteca:

“PRIMEIRO – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS:

(...)

1.4) Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) das obrigações da Interveniente Anuente e dos Fiduciários previstas no Contrato de Cessão; e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Interveniente Anuente e dos Fiduciários nos termos dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão), entre outras garantias, deseja constituir a presente hipoteca sobre os Imóveis (adiante definidos) (“Obrigações Garantidas”).

(...)

SEGUNDO: OBJETO: 2.1) A Outorgante Hipotecante é a proprietária e legítima possuidora do seguinte imóvel: PRÉDIOS e respetivo terreno situados na Rua Almirante Marques Leão, nºs. 708, 718, 722, 726/730 e Rua Doutor Seng, nº 58, no 17º Subdistrito – Bela Vista, objeto da matrícula nº 197.083 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, denominado simplesmente “Imóvel”.

(...)

2.4) Referido imóvel abrange 20,09% da dívida, correspondendo ao valor de R\$8.840.000,00 (oito milhões, oitocentos e quarenta mil reais) compondo com outros bens a sua totalidade.

(...)

TERCEIRO: CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA: 3.1) Mediante esta escritura, a Outorgante Hipotecante constitui sobre o Imóvel a garantia hipotecária cedular em primeiro grau, nos termos do disposto no artigo 1.487 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), em favor da Outorgada Hipotecária. 3.2) A hipoteca assim constituída abrange todas as acessões, melhorias ou construções, concluídas ou não, existentes ou futuras, bem como quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, introduzidas ou que a elas venham a ser agregadas durante a vigência

desta escritura e até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas. 3.3) A presente Hipoteca obriga seu cumprimento não só às Partes, como também seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento das Obrigações Garantidas. 3.4) As Partes ajustam ainda que a Outorgante Hipotecante poderá realizar o desmembramento e/ou a unificação das matrículas dos Imóveis e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, independente de aprovação dos titulares dos CRI, desde que não diminuam o valor dos Imóveis, concordando a Outorgada Hipotecária com as referidas providências e se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário para tanto, observado os termos e condições previstos na Escritura, ficando desde já autorizado ao Oficial de Registro de Imóveis competente a promover o registro da presente garantia na(s) matrícula(s) originadas das providências supramencionadas, conforme o caso. (...)

QUARTO – VALOR: 4.1) Como previsto no artigo 1.484 do Código Civil, a Outorgante Hipotecante e a Outorgada Hipotecária convencionam que a base de preço para arrematações, adjudicações ou remições, será o valor total de R\$8.840.000,00 (oito milhões, oitocentos e quarenta mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela Engebanc Consultoria e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ. sob nº 04.072.148/0001-92, em 8 de janeiro de 2.019. (...)

II. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Omega):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A. A Fiduciante é legítima proprietária dos imóveis listados no Anexo I (“Imóveis”);

B. Os Imóveis encontram-se locados a terceiros (“Locatários”), conforme respectivos contratos de locação, atuais e futuros (“Contratos de Locação”) e, em contraprestação aos Contratos de Locação, os Locatários pagam à Fiduciante os valores relativos aos aluguéis fixos oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação (“Direitos Creditórios”);

C. A Fiduciante será a única titular da totalidade dos Direitos Creditórios que são originados dos Contratos de Locação dos Imóveis;

D. Em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, nos termos da qual a Trisul se obrigara a pagar ao Banco Votorantim o Valor Principal, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais

previstos na e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários"); a finalidade da CCB é o financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Trisul e/ou por sociedades de propósito específico que a Trisul ou suas controladas detenham participação societária, conforme empreendimentos imobiliários listados na CCB;

E. Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, as sociedades de propósito específico, que são empresas do grupo econômico da Devedora, constituídas com o propósito específico de desenvolver projetos imobiliários ("Fiduciantes"), constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária, com condição suspensiva, sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

F. a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

G. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

H. a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão);

I. 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.

RESOLVEM as Partes celebrar este "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em razão dos Contratos de Locação (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”).

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios.

1.1.2. Os Direitos Creditórios e os Imóveis encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Os Direitos Creditórios futuros referentes aos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados pela Fiduciante deverão ser incluídos na presente garantia. Em razão do disposto nesta cláusula, este Contrato deverá ser aditado anualmente, caso haja rescisão ou celebração de Contratos de Locação, para contemplar a lista atualizada dos Contratos de Locação conforme procedimento estabelecido no item 1.1.3.1., abaixo, sem prejuízo de a Fiduciante comunicar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da rescisão ou da celebração de quaisquer Contratos de Locação.

(...)

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, observado o previsto abaixo.

1.1.5. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado e/ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, os valores oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser pagos, após notificação enviada neste sentido aos Locatários, conforme item 1.1.7., abaixo, diretamente na conta corrente nº 13560-3, agência 7307, de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco (341) (“Conta do Patrimônio Separado”).

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(...)

ANEXO I – IMÓVEIS E DIREITOS CREDITÓRIOS

Imóveis



Proprietária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel locado?
OMEGA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA	O Conjunto nº 171 no 17º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Av. Paulista, nº 37 e Alameda Santos, nº 74, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, objeto da matrícula nº 66.357 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	sim

Contratos de Locação Vigentes

Locadora	Locatária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Contrato de Locação	Prazo	Valor do Aluguel
OMEGA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA	Banco Tricury S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME nº 57.839.805/0001-40	Av. Paulista, nº 37 e Alameda Santos, nº 74, 17º andar, conjunto 171, Paraíso – São Paulo/SP – CEP 01311-902	Aditamento ao Contrato de Locação Comercial celebrado em 01 de maio de 2.011.	Indeterminado	R\$ 50.217,94

”

III. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Tricury):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A. A Fiduciante é legítima proprietária dos imóveis listados no Anexo I (“Imóveis”);

B. Os Imóveis encontram-se locados a terceiros (“Locatários”), conforme respectivos contratos de locação, atuais e futuros (“Contratos de Locação”) e, em contraprestação aos Contratos de Locação, os Locatários pagam à Fiduciante os valores relativos aos aluguéis fixos oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização

monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação (“Direitos Creditórios”);

C. A Fiduciante será a única titular da totalidade dos Direitos Creditórios que são originados dos Contratos de Locação dos Imóveis;

D. Em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, nos termos da qual a Trisul se obrigara a pagar ao Banco Votorantim o Valor Principal, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); a finalidade da CCB é o financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Trisul e/ou por sociedades de propósito específico que a Trisul ou suas controladas detenham participação societária, conforme empreendimentos imobiliários listados na CCB;

E. Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, as sociedades de propósito específico, que são empresas do grupo econômico da Devedora, constituídas com o propósito específico de desenvolver projetos imobiliários (“Fiduciantes”), constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária, com condição suspensiva, sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

F. a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

G. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de

Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

H. a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão);

I. 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.

RESOLVEM as Partes celebrar este “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em razão dos Contratos de Locação (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”).

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios.

1.1.2. Os Direitos Creditórios e os Imóveis encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Os Direitos Creditórios futuros referentes aos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados pela Fiduciante deverão ser incluídos na presente garantia. Em razão do disposto nesta cláusula, este Contrato deverá ser aditado anualmente, caso haja rescisão ou celebração de Contratos de Locação, para contemplar a lista atualizada dos Contratos de Locação conforme procedimento estabelecido no item 1.1.3.1., abaixo, sem prejuízo de a Fiduciante comunicar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da rescisão ou da celebração de quaisquer Contratos de Locação.

(...)

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, observado o previsto abaixo.

1.1.5. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado e/ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, os valores oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser pagos, após notificação enviada neste sentido aos Locatários, conforme item 1.1.7., abaixo, diretamente na conta corrente nº 13560-3, agência 7307, de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco (341) (“Conta do Patrimônio Separado”).

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(...)

ANEXO I – IMÓVEIS E DIREITOS CREDITÓRIOS

Imóveis



Proprietária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel locado?
Tricury Armazéns Ltda.	Unidade Autônoma: conjunto nº 31, localizado no 2º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85210 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>
Tricury Armazéns Ltda.	Unidade Autônoma: conjunto nº 32, localizado no 2º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85211 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>
Tricury Armazéns Ltda.	Unidade Autônoma: conjunto nº 111, localizado no 10º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85226 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>
Tricury Armazéns Ltda.	Unidade Autônoma: conjunto nº 112, localizado no 10º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85227 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>



Contratos de Locação Vigentes

Locadora	Locatária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Contrato de Locação	Prazo	Valor do Aluguel
Tricury Armazéns Ltda.	Banco Daycoval, com sede nesta Capital à Rua Marquês de Itu, nº 837 – 7º andar, no bairro Vila Buarque, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.232.889/0001-90	Unidade Autônoma: conjunto nº 31, localizado no 2º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85210 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	Contrato de Locação de Imóvel, celebrado em 19/05/2004	20 anos	R\$ 30.000,00 por andar
Tricury Armazéns Ltda.	Banco Daycoval, com sede nesta Capital à Rua Marquês de Itu, nº 837 – 7º andar, no bairro Vila Buarque, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.232.889/0001-90	Unidade Autônoma: conjunto nº 32, localizado no 2º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85211 do 13º	Contrato de Locação de Imóvel, celebrado em 19/05/2004	20 anos	R\$ 30.000,00 por andar

Tricury Armazéns Ltda.	Banco Daycoval, com sede nesta Capital à Rua Marquês de Itu, nº 837 – 7º andar, no bairro Vila Buarque, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.232.889/0001-90	Unidade Autônoma: conjunto nº 111, localizado no 10º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85226 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	Contrato de Locação de Imóvel, celebrado em 19/05/2004	20 anos	R\$ 30.000,00 por andar
Tricury Armazéns Ltda.	Banco Daycoval, com sede nesta Capital à Rua Marquês de Itu, nº 837 – 7º andar, no bairro Vila Buarque, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.232.889/0001-90	Unidade Autônoma: conjunto nº 112, localizado no 10º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTA 1793”, situado na Avenida Paulista, nº 1793, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 85227 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	Contrato de Locação de Imóvel, celebrado em 19/05/2004	20 anos	R\$ 30.000,00 por andar

”

IV. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Saad Jr):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A. A Fiduciante é legítima proprietária dos imóveis listados no Anexo I (“Imóveis”);

B. Os Imóveis encontram-se locados a terceiros (“Locatários”), conforme respectivos contratos de locação, atuais e futuros (“Contratos de Locação”) e, em contraprestação aos Contratos de Locação, os Locatários pagam à Fiduciante os valores relativos aos aluguéis fixos oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação (“Direitos Creditórios”);

C. A Fiduciante será a única titular da totalidade dos Direitos Creditórios que são originados dos Contratos de Locação dos Imóveis;

D. Em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, nos termos da qual a Trisul se obrigara a pagar ao Banco Votorantim o Valor Principal, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); a finalidade da CCB é o financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Trisul e/ou por sociedades de propósito específico que a Trisul ou suas controladas detenham participação societária, conforme empreendimentos imobiliários listados na CCB;

E. Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, as sociedades de propósito específico, que são empresas do grupo econômico da Devedora, constituídas com o propósito específico de desenvolver projetos imobiliários (“Fiduciantes”), constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária, com condição suspensiva, sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

F. a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou

Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

G. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

H. a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão);

I. 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.

RESOLVEM as Partes celebrar este “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em razão dos Contratos de Locação (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”).

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios.

1.1.2. Os Direitos Creditórios e os Imóveis encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Os Direitos Creditórios futuros referentes aos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados pela Fiduciante deverão ser incluídos na presente garantia. Em razão do disposto nesta cláusula, este Contrato deverá ser aditado anualmente, caso haja rescisão ou celebração de Contratos de Locação, para contemplar a lista atualizada dos Contratos de Locação conforme

procedimento estabelecido no item 1.1.3.1., abaixo, sem prejuízo de a Fiduciante comunicar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da rescisão ou da celebração de quaisquer Contratos de Locação.

(...)

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, observado o previsto abaixo.

1.1.5. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado e/ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, os valores oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser pagos, após notificação enviada neste sentido aos Locatários, conforme item 1.1.7., abaixo, diretamente na conta corrente nº 13560-3, agência 7307, de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco (341) (“Conta do Patrimônio Separado”).

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(...)

ANEXO I – IMÓVEIS E DIREITOS CREDITÓRIOS

Imóveis

Proprietária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel locado?
Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Salão nº 13-B, situado no 13º andar do EDIFÍCIO ELUMA, situado na Avenida Paulista, nº 1.294 (entrada do Edifício), no 17º subdistrito – Bela Vista, objeto da matrícula 51.648 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>
Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.,	O armazém nº 77/103, e seu respectivo terreno, situados à Rua Leopoldo Figueiredo, distante da esquina da Avenida Presidente Wilson, no 18º Subdistrito-Ipiranga, objeto da matrícula 130.100 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	Não

Contratos de Locação Vigentes

Locadora	Locatária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Contrato de Locação	Prazo	Valor do Aluguel
Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Helbor Empreendimentos S/A	Avenida Paulista, nº 1.294 (entrada do Edifício), 13º andar, no 17º subdistrito – Bela Vista, objeto da matrícula 51.648 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 01/03/2011. Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 10 de março de 2016. 2º Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 10/03/2018	60 meses a contar do primeiro aditamento	R\$ 55.638,10

”

V. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Saad Jr e Tricury):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A. As Fiduciantes são legítimas proprietárias dos imóveis listados no Anexo I (“Imóveis”);

B. Os Imóveis encontram-se locados a terceiros (“Locatários”), conforme respectivos contratos de locação, atuais e futuros (“Contratos de Locação”) e, em contraprestação aos Contratos de Locação, os Locatários pagam às Fiduciantes os valores relativos aos aluguéis fixos oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação (“Direitos Creditórios”);

C. As Fiduciantes são as únicas titulares da totalidade dos Direitos Creditórios que são originados dos Contratos de Locação dos Imóveis;

D. Em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito

imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo), no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, nos termos da qual a Trisul se obrigara a pagar ao Banco Votorantim o Valor Principal, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); a finalidade da CCB é o financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Trisul e/ou por sociedades de propósito específico que a Trisul ou suas controladas detenham participação societária, conforme empreendimentos imobiliários listados na CCB;

E. Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, as sociedades de propósito específico, que são empresas do grupo econômico da Devedora, constituídas com o propósito específico de desenvolver projetos imobiliários (“Fiduciantes”), constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária, com condição suspensiva, sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

F. a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

G. a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

H. a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pelas Fiduciantes é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão);

I. 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.

RESOLVEM as Partes celebrar este “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, cedem e transferem fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes em razão dos Contratos de Locação (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”).

1.1.1. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios.

1.1.2. Os Direitos Creditórios e os Imóveis encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

1.1.3. Os Direitos Creditórios futuros referentes aos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados pelas Fiduciantes deverão ser incluídos na presente garantia. Em razão do disposto nesta cláusula, este Contrato deverá ser aditado anualmente, caso haja rescisão ou celebração de Contratos de Locação, para contemplar a lista atualizada dos Contratos de Locação conforme procedimento estabelecido no item 1.1.3.1., abaixo, sem prejuízo de as Fiduciantes comunicarem a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da rescisão ou da celebração de quaisquer Contratos de Locação.

(...)

1.1.4. Em razão da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora formalizada, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, observado o previsto abaixo.

1.1.5. Na hipótese de declaração de Vencimento Antecipado e/ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, os valores oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser pagos, após notificação enviada neste sentido aos Locatários, conforme item 1.1.7., abaixo, diretamente na conta corrente nº 13560-3, agência 7307, de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Itaú-Unibanco (341) (“Conta do Patrimônio Separado”).

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(...)

ANEXO I – IMÓVEIS E DIREITOS CREDITÓRIOS

Imóveis

Proprietária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel locado?
Tricury Armazéns Ltda. (CNPJ 38.890.406/0001-60 e Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 53.932.588/0001-88)	O Conjunto nº 172 no 17º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Av. Paulista, nº 37 e Alameda Santos, nº 74, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, objeto da matrícula nº 66.358 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	<u>sim</u>

Contratos de Locação Vigentes

Locadora	Locatária	Endereço do Imóvel, Matrícula e Cartório de Registro de Imóveis	Contrato de Locação	Prazo	Valor do Aluguel
Tricury Armazéns Ltda. (CNPJ 38.890.406/0001-60 e Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 53.932.588/0001-88))	Trisul S.A	Av. Paulista, nº 37 e Alameda Santos, nº 74, 17º andar, conjunto 172, Paraíso – São Paulo/SP – CEP 01311-902	Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais, celebrado em 13/08/2012	Indeterminado	R\$ 50.296,38

”

VI. Alienação Fiduciária de Imóveis (Omega):

“CONSIDERANDO QUE:

a) em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo) descrita no Anexo I deste Contrato, no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), nos termos da qual a Trisul se obrigou a pagar ao Banco Votorantim o valor da CCB, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais identificados no Anexo I da CCB;

b) o Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela

Fiduciária, determinadas sociedades constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários (“Fiduciantes”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

c) a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

d) a Fiduciante é a única e legítima proprietária dos imóveis identificados no Anexo II deste Contrato (“Imóveis”), e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento;

e) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

f) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

g) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

h) a Fiduciante, constituiu, nesta data, em favor da Fiduciária, alienação fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do respectivo instrumento de alienação fiduciária sobre os Imóveis; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(...)

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo valor que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) das obrigações da Devedora e das Fiduciantes previstas no Contrato de Cessão; e (iii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Fiduciantes nos termos dos demais Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) os “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrados entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as Fiduciantes cederão os direitos creditórios decorrentes da locação de imóveis de suas propriedades em garantia das obrigações financeiras assumidas pela Devedora nos termos da CCB e demais obrigações da Devedora e das Fiduciantes no âmbito da emissão de CRI; (viii) a “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca”, celebrada entre a Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.241.256/0001-65, e a Securitizadora (“Hipoteca”); (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Banco Votorantim S.A., na qualidade de coordenador líder, para reger a forma de distribuição dos CRI; e (x) boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os titulares dos CRI subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, contudo, é facultada à Fiduciária a liberação de determinados Imóveis, desde que se mantenha o Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos previsto na cláusula 5.1.7. do Contrato de Cessão.

2.1.6. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto se tal transferência ocorrer para empresas do mesmo grupo econômico da Fiduciante e a presente alienação fiduciária não seja desconstituída, hipótese em que a Fiduciária compromete-se a anuir sem necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser concluído pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados desta data ("Prazo Original"). O Prazo Original poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, ser prorrogado duas vezes, sendo cada uma por novos prazos de 30 (trinta) dias para dar à Fiduciante a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros ("Prazo Total para Constituição de Garantias").

2.2.1. A cada pedido de prorrogação, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do cumprimento das exigências formuladas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes após a realização do pedido de prorrogação de que trata a Cláusula 2.2 acima. Para fins de controle pela Fiduciária do atendimento ou não pela Fiduciante e pela Devedora do Índice de Cobertura, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Fiduciária levará em consideração o critério utilizado na Cláusula 5.1.4 do Contrato de Cessão. Se, após 05 (cinco) Dias Úteis do Prazo Total para Constituição de Garantias, não for apresentada a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2., acima, será acionado o vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos do item "xv" da Cláusula 4.1. da CCB.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao Prazo Total para Constituição de Garantia, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer re-ratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências

legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- I. manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- II. adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
- III. pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. A Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 12 (doze) meses contados desta data, ou a qualquer momento caso assim solicitado pela cessionária, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.

(...)

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição e Valor individualizado dos Imóveis Objeto da Alienação Fiduciária

SPE	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão (Valor de Mercado)	Percentual da Obrigação Garantia
Omega Administração e Participação Ltda.	Conjunto 171 do 17º andar do Edifício Parque Cultural Paulista, situado na Avenida Paulista nº 37 e Alameda Santos nº 74	66.357	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 7.980.000,00	13,61%

(...)"

VII. Alienação Fiduciária de Imóveis (Tricury):

"CONSIDERANDO QUE:

a) em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Banco Votorantim"), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário ("CCB"), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo) descrita no Anexo I deste Contrato, no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"), nos termos da qual a Trisul se obrigou a pagar ao Banco Votorantim o valor da CCB, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários"); a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais identificados no Anexo I da CCB;

b) o Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, determinadas sociedades constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento

integral dos Créditos Imobiliários (“Fiduciantes”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

c) a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

d) a Fiduciante é a única e legítima proprietária dos imóveis identificados no Anexo II deste Contrato (“Imóveis”), e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento;

e) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

f) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

g) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

h) a Fiduciante, constituiu, nesta data, em favor da Fiduciária, alienação fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do respectivo instrumento de alienação fiduciária sobre os Imóveis; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(...)

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo valor que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) das obrigações da Devedora e das Fiduciantes previstas no Contrato de Cessão; e (iii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Fiduciantes nos termos dos demais Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) os “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrados entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as Fiduciantes cederão os direitos creditórios decorrentes da locação de imóveis de suas propriedades em garantia das obrigações financeiras assumidas pela Devedora nos termos da CCB e demais obrigações da Devedora e das Fiduciantes no âmbito da emissão de CRI; (viii) a “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca”, celebrada entre a Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.241.256/0001-65, e a Securitizadora (“Hipoteca”); (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Banco Votorantim S.A., na qualidade de coordenador líder, para reger a forma de distribuição dos CRI; e (x) boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os titulares dos CRI subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, contudo, é facultada à Fiduciária a liberação de determinados Imóveis, desde que se mantenha o Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos previsto na cláusula 5.1.7. do Contrato de Cessão.

2.1.6. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto se tal transferência ocorrer para empresas do mesmo grupo econômico da Fiduciante e a presente alienação fiduciária não seja desconstituída, hipótese em que a Fiduciária compromete-se a anuir sem necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser concluído pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados desta data ("Prazo Original"). O Prazo Original poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, ser prorrogado duas vezes, sendo cada uma por novos prazos de 30 (trinta) dias para dar à Fiduciante a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros ("Prazo Total para Constituição de Garantias").

2.2.1. A cada pedido de prorrogação, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do cumprimento das exigências formuladas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes após a realização do pedido de prorrogação de que trata a Cláusula 2.2 acima. Para fins de controle pela Fiduciária do atendimento ou não pela Fiduciante e pela Devedora do Índice de Cobertura, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Fiduciária levará em consideração o critério utilizado na Cláusula 5.1.4 do Contrato de Cessão. Se, após 05 (cinco) Dias Úteis do Prazo Total para Constituição de Garantias, não for apresentada a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2., acima, será acionado o vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos do item "xv" da Cláusula 4.1. da CCB.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao Prazo Total para Constituição de Garantia, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer re-ratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se

o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

I. manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;

II. adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e

III. pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. A Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 12 (doze) meses contados desta data, ou a qualquer momento caso assim solicitado pela cessionária, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.

(...)

ANEXO II|
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição e Valor individualizado dos Imóveis Objeto da Alienação Fiduciária

SPE	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão (Valor de Mercado)	Valor da Obrigação Garantia
Tricury Armazéns Ltda.	Conjunto 31 – 2º andar – Condomínio Edifício Paulista 1793, localizado na Avenida Paulista nº 1793, São Paulo/SP	85.210	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	R\$ 3.930.000,00	6,70%
Tricury Armazéns Ltda.	Conjunto 32 – 2º andar – Condomínio Edifício Paulista 1793, localizado na Avenida Paulista nº 1793, São Paulo/SP	85.211	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	R\$ 3.930.000,00	6,70%
Tricury Armazéns Ltda.	Conjunto 111 – 10º andar – Condomínio Edifício Paulista 1793, localizado na Avenida Paulista nº 1793, São Paulo/SP	85.226	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	R\$ 3.930.000,00	6,70%
Tricury Armazéns Ltda.	Conjunto 112 – 10º andar – Condomínio Edifício Paulista 1793, localizado na Avenida Paulista nº 1793, São Paulo/SP	85.227	13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	R\$ 3.930.000,00	6,70%

(...)"

VIII. Alienação Fiduciária de Imóveis (Saad Jr):

“CONSIDERANDO QUE:

a) em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo) descrita no Anexo I deste Contrato, no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), nos termos da qual a Trisul se obrigou a pagar ao Banco Votorantim o valor da CCB, acrescido de

juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários"); a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais identificados no Anexo I da CCB;

b) o Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, determinadas sociedades constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários ("Fiduciantes"), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;

c) a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), na qualidade de instituição custodiante da CCI;

d) a Fiduciante é a única e legítima proprietária dos imóveis identificados no Anexo II deste Contrato ("Imóveis"), e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento;

e) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

f) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente);

g) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido);

h) a Fiduciante, constituiu, nesta data, em favor da Fiduciária, alienação fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do respectivo instrumento de alienação fiduciária sobre os Imóveis; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(...)

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo), a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo valor que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) das obrigações da Devedora e das Fiduciantes previstas no Contrato de Cessão; e (iii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Fiduciantes nos termos dos demais Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) os “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrados entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as Fiduciantes cederão os direitos creditórios decorrentes da locação de imóveis de suas propriedades em garantia das obrigações financeiras assumidas pela Devedora nos termos da CCB e demais obrigações da Devedora e das Fiduciantes no âmbito da emissão de CRI; (viii) a “Escritura

Pública de Constituição de Hipoteca”, celebrada entre a Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.241.256/0001-65, e a Securitizadora (“Hipoteca”); (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Banco Votorantim S.A., na qualidade de coordenador líder, para reger a forma de distribuição dos CRI; e (x) boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os titulares dos CRI subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, contudo, é facultada à Fiduciária a liberação de determinados Imóveis, desde que se mantenha o Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos previsto na cláusula 5.1.7. do Contrato de Cessão.

2.1.6. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto se tal transferência ocorrer para empresas do mesmo grupo econômico da Fiduciante e a presente alienação fiduciária não seja desconstituída, hipótese em que a Fiduciária compromete-se a anuir sem necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser concluído pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias contados desta data (“Prazo Original”). O Prazo Original poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, ser prorrogado duas vezes, sendo cada uma por novos prazos de 30 (trinta) dias para dar à Fiduciante a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros (“Prazo Total para Constituição de Garantias”).

2.2.1. A cada pedido de prorrogação, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do cumprimento das exigências formuladas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes após a realização do pedido de prorrogação de que trata a Cláusula 2.2 acima. Para fins de controle pela Fiduciária do atendimento ou não pela Fiduciante e pela Devedora do Índice de Cobertura, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Fiduciária levará em consideração o critério utilizado na Cláusula 5.1.4 do Contrato de Cessão. Se,

após 05 (cinco) Dias Úteis do Prazo Total para Constituição de Garantias, não for apresentada a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2., acima, será acionado o vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos do item “xv” da Cláusula 4.1. da CCB.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao Prazo Total para Constituição de Garantia, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer re- ratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

I. manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;

II. adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e

III. pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. A Fiduciante tem a obrigação de apresentar, a cada 12 (doze) meses contados desta data, ou a qualquer momento caso assim solicitado pela cessionária, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um

desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.

(...)

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição e Valor individualizado dos Imóveis Objeto da Alienação Fiduciária

SPE	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão (Valor de Mercado)	Percentual da Obrigação Garantia
Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Salão 13-B do 13º andar do Edifício Eluma, situado na Avenida Paulista nº 1.294	51.648	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 7.970.000,00	13,59%
Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Rua Leopoldo Figueiredo, 248	130.100	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 7.260.000,00	12,27%

”

IX. Alienação Fiduciária de Imóveis (Saad Jr e Tricury):

“CONSIDERANDO QUE:

a) em 22 de março de 2019, a Trisul emitiu, em favor do BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“Banco Votorantim”), uma Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito imobiliário (“CCB”), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo) descrita no Anexo I deste Contrato, no valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), nos termos da qual a Trisul se obrigou a pagar ao Banco Votorantim o valor da CCB, acrescido de juros e demais encargos previstos na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”); a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais identificados no Anexo I da CCB;

- b) o Banco Votorantim negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e da formalização do endosso da CCB constante do verso desta, sendo que como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Fiduciária, com a consequente assunção do risco de crédito da Trisul pela Fiduciária, determinadas sociedades constituíram, em favor da Fiduciária, garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis de sua titularidade para assegurar o pagamento e cumprimento integral dos Créditos Imobiliários (“Fiduciantes”), além de hipoteca e cessão fiduciária de direitos creditórios, conforme o caso;
- c) a Fiduciária emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real ou Fidejussória e Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado entre a Fiduciária e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Pentágono”), na qualidade de instituição custodiante da CCI;
- d) as Fiduciantes são as únicas e legítimas proprietárias dos imóveis identificados no Anexo II deste Contrato (“Imóveis”), e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento;
- e) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- f) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
- g) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pelas Fiduciantes é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido);
- h) as Fiduciantes, constituíram, nesta data, em favor da Fiduciária, alienação fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do respectivo instrumento de alienação fiduciária sobre os Imóveis; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(...)

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo), as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo valor que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; (ii) das obrigações da Devedora e das Fiduciantes previstas no Contrato de Cessão; e (iii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Fiduciantes nos termos dos demais Documentos da Operação.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Termo de Securitização; (vi) os demais Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) os “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrados entre as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as Fiduciantes cederão os direitos creditórios decorrentes da locação de imóveis de suas propriedades em garantia das obrigações financeiras assumidas pela Devedora nos termos da CCB e demais obrigações da Devedora e das Fiduciantes no âmbito da emissão de CRI; (viii) a “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca”, celebrada entre a Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.241.256/0001-65, e a Securitizadora (“Hipoteca”); (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 133ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data,

entre a Fiduciária e o Banco Votorantim S.A., na qualidade de coordenador líder, para reger a forma de distribuição dos CRI; e (x) boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os titulares dos CRI subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, as Fiduciantes, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, contudo, é facultada à Fiduciária a liberação de determinados Imóveis, desde que se mantenha o Índice de Cobertura (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos previsto na cláusula 5.1.7. do Contrato de Cessão.

2.1.6. As Fiduciantes não poderão transmitir os direitos de que sejam titulares sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto se tal transferência ocorrer para empresas do mesmo grupo econômico das Fiduciantes e a presente alienação fiduciária não seja desconstituída, hipótese em que a Fiduciária compromete-se a anuir sem necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pelas Fiduciantes à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas das Fiduciantes, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser concluído pelas Fiduciantes em até 30 (trinta) dias contados desta data ("Prazo Original"). O Prazo Original poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, ser prorrogado duas vezes, sendo cada uma por novos prazos de 30 (trinta) dias para dar às Fiduciantes a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros ("Prazo Total para Constituição de Garantias").

2.2.1. A cada pedido de prorrogação, as Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária a comprovação do cumprimento das exigências formuladas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis subsequentes após a realização do pedido de prorrogação de que trata a Cláusula 2.2 acima. Para fins de controle pela Fiduciária do atendimento ou não pelas Fiduciantes e pela Devedora do Índice de Cobertura, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Fiduciária levará em consideração o critério utilizado na Cláusula 5.1.4 do Contrato de Cessão. Se, após 05 (cinco) Dias Úteis do Prazo Total para Constituição de Garantias, não for apresentada a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2., acima, será acionado o vencimento antecipado não automático da CCB, nos termos do item "xv" da Cláusula 4.1. da CCB.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao Prazo Total para Constituição de Garantia, as Fiduciantes e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer re-ratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes possuidoras direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida as Fiduciantes, relativamente aos Imóveis, manter-se-ão enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, obrigando as Fiduciantes a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo as Fiduciantes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes se obrigam a:

I. manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;

II. adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e

III. pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. As Fiduciantes têm a obrigação de apresentar, a cada 12 (doze) meses contados desta data, ou a qualquer momento caso assim solicitado pela cessionária, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido.

(...)

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição e Valor individualizado dos Imóveis Objeto da Alienação Fiduciária

SPE	Imóvel	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão (Valor de Mercado)	Percentual da Obrigação Garantia
Tricury Armazéns Ltda. e Saad Júnior Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conjunto 172 do 17º andar do Edifício Parque Cultural Paulista, situado na Avenida Paulista	66.358	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	R\$ 7.980.000,00	13,61%

(...)"



ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), na data de quitação do ativo, conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (ii) Não cumprimento de obrigações relacionadas à destinação de recursos da Emissão**.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe cedoc@pentagonotruster.com.br

**Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe gestaosec@pentagonotruster.com.br

