
**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA**



CNPJ nº 09.304.427/0001-58

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 51.398.043/0001-08**

27 de novembro de 2024.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

São partes do presente instrumento:

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

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

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, Ed. Grand Station, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário dos CRI");

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

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. Definições

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

“Afiliadas”

Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.

“Agente Fiduciário dos CRI”

O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

A alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo).

“Alienação Fiduciária de Quotas”

A alienação fiduciária das 7.754.057,00 (sete milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil e cinquenta e sete) quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora (conforme definida abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo).

“Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais e o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, que poderão ser realizados pela Devedora (conforme abaixo definido) nos termos e condições previstos na cláusula 7.1. do Termo de Emissão e nos termos previstos neste Termo de Securitização.

“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”

A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, que deverá ser realizada pela Devedora nos termos e condições previstos na cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão (conforme definido abaixo).

“Amortização Extraordinária dos CRI”

Tem o seu significado definido na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anúncio de Início de Distribuição”

O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Encerramento da Distribuição”

O anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

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

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

“Aval”

Significa a outorga do aval concedida no Termo de Emissão, feita pela Incorporadora e por **JORGE CALIL CURY FILHO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.250.889-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 281.725.398-19, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Viradouro, nº 63, conjunto 141, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04538-110.

“Avalistas”

Significa, quando em conjunto, a Incorporadora e o Sr. Jorge Calil Cury Filho, acima qualificado.

“Banco Liquidante”

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

“B3”

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

“Boletim de Subscrição dos CRI”

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

“Cartório de RTD”

O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição aplicável para os Documentos da Operação e este Contrato, qual seja, a comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

“CCI”

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

“CNPJ”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

“Código Civil”

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“Condições Precedentes”

Significam as condições precedentes para a integralização e liberações de recursos das Notas Comerciais, constantes das cláusulas 4.7.1.1 e seguintes do Termo de Emissão.

“Conta Liquidante B3”

A conta corrente nº 37184-4, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, a ser utilizada exclusivamente para pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios e amortizações, além de quaisquer outros valores devidos aos Titulares dos CRI.

“Conta do Patrimônio Separado”

A conta corrente nº 38229-6, mantida na agência nº 7307 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Conta da Devedora”

A conta corrente nº 44642-2 mantida na agência nº 7307 do Banco Itaú Unibanco (cód. 341), de titularidade da Devedora.

“Contratação de Financiamento”

Nos termos do item 6.1.3 do Termo de Emissão e do item 2.9 abaixo, a Devedora poderá contratar financiamento bancário via Sistema Financeiro de Habitação - SFH, junto a uma das instituições financeiras autorizadas, hipótese em que poderá ser realizada a liberação de parte das Unidades Autônomas alienadas fiduciariamente, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que respeitados os termos ali previstos.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Incorporadora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, e seus respectivos aditamentos.

“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

O *“Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio da qual será constituída a

Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e seus respectivos aditamentos.

“Contrato de Distribuição dos CRI”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Coordenador Líder”

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

“CPF”

O Cadastro de Pessoas Físicas,

“Créditos Imobiliários”

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

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 75ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430, do artigo 35, §4º da Resolução CVM 60 e demais regulamentações aplicáveis.

“CRI em Circulação”

Significa, para fins de constituição de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles **(a)** mantidos em tesouraria pela Emissora ou de titularidade da Devedora, **(b)** de titularidade de qualquer empresa controladora, controlada e/ou coligadas de qualquer das pessoas indicadas no item anterior, diretas ou indiretas, ou **(c)** a qualquer administrador, diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas

anteriormente mencionadas, ou **(d)** parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

“CVM”

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Fazenda da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Data de Emissão”

27 de novembro de 2024.

“Data de Integralização”

As datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.

“Data de Pagamento das Notas Comerciais”

Cada data de pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais, conforme cronograma de pagamentos constante do **Anexo I** do Termo de Emissão.

“Data de Pagamento dos CRI”

Cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização.

“Data de Vencimento Final”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2028.

“Data de Verificação”

Significa a data em que ocorrerá todo dia 20 (vinte), de todos os meses de vigência da Operação de Securitização, ou no respectivo próximo Dia Útil, que serão utilizadas para verificação dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, de modo que possam, ser utilizados para realização de Amortização Extraordinária Obrigatória (a ser feita sempre em até 2 (dois) Dias Úteis a partir desta verificação), para pagamento dos Juros Remuneratórios na data de aniversário e complementação dos Fundos (Fundo de Despesas e Fundo de Reserva) e do Índice de Garantia, sob acompanhamento de agente de monitoramento contratado para a carteira de Recebíveis.

“Devedora”

A **UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, conforme definida no preâmbulo deste Termo de Securitização.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, *exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias*, que também não seja feriado comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

“Documentos da Operação”

Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: ((a) o presente Termo de Securitização; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Emissão; (d) a Escritura de Alienação

Fiduciária de Imóvel; (e) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (f) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (g) o Contrato de Distribuição; (h) o(s) boletim(ns) de subscrição; (i) o anúncio de início de distribuição; (j) o anúncio de encerramento da distribuição; (k) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; e (l) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

“Efeito Adverso Relevante”

Entendido como qualquer mudança adversa relevante (a) nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas; (b) que afete os direitos e prerrogativas da Securitizadora estabelecidos no presente Termo de Emissão; (c) que possa afetar a capacidade da Devedora e/ou de qualquer das Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (d) que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou (e) de qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

“Emissora” ou
“Securitizadora”

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

“Emissão”

A 75ª emissão de CRI da Emissora.

“Empreendimento” ou
“Empreendimento Alvo”

O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Devedora ou por suas controladas no Imóvel, a ser finalizado em até 34 (trinta e quatro) meses contados do registro da incorporação.

“Escritura de Emissão de CCI”

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

“Escriturador dos CRI”

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

“Escritura de Alienação
Fiduciária de Imóvel”

As “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrada entre a Devedora e a Emissora, por meio da qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, e suas respectivas rerratificações, conforme necessárias.

“Eventos de Vencimento
Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 e 10.1.2 do Termo de Emissão, quando em conjunto, conforme replicados na cláusula 2.10.1 e 2.10.2 deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento
Antecipado Automático”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.10.1 deste Termo de Securitização.

“Evento de Vencimento
Antecipado Não Automático”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão, conforme replicado na cláusula 2.10.2 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”

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

“Fundo de Reserva”

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

“Garantias”

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Aval, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto.

“Governo Federal”

É o Governo da República Federativa do Brasil.

“Imóvel” ou “Terreno”

Significa o Imóvel de 886,58m² situado na Rua Apeninos, n°s 803, 807, 811 e 807-A, Vila Mariana, cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 94.215 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os contribuintes n°s 038.030.0089-0 e 038.030.0035-1, que será adquirido com os recursos captados com a Emissão das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), para construção do Empreendimento.

“Incorporadora” ou
“Garantidora”

A **UMÃ INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Viradouro, nº 63, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04538-110, inscrita no CNPJ sob o nº 51.684.280/0001-35.

<u>“Instituição Custodiante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada acima.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“ITBI”</u>	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização.
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei nº 4.591”</u>	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
<u>“Lei nº 6.404”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 14.430”</u>	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Medida Provisória nº 2.158-35/01”</u>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
<u>“Medida Provisória nº 2.200-2/01”</u>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
<u>“Normas Anticorrupção”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Notas Comerciais”</u>	As 15.000 (quinze mil) notas comerciais emitidas pela Devedora em favor da Emissora, mediante a celebração do Termo de Emissão.
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	A totalidade dos valores devidos pela Devedora em razão do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a

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

“Oferta”

A oferta pública, pelo rito de registro automático de distribuição de valores mobiliários, dos CRI, a ser realizada, em conformidade com a Resolução CVM 160, não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução.

“Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE”

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

“Operação Estruturada” ou
“Operação de Securitização”

O presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da operação de securitização realizada mediante a emissão dos CRI, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Liquidante B3, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; **(b)** serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade

dos CRI; **(c)** serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; **(d)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; **(e)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Prazo Máximo de Aprovação de Projeto”

Significa a data máxima prevista para aprovação do projeto do Empreendimento pela Prefeitura Municipal de São Paulo, qual seja em 30 de junho de 2025.

“Preço de Integralização”

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

“Prêmio de Pagamento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.

“Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

A promessa de cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da venda ou qualquer outra forma de exploração das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, após o registro da incorporação imobiliária na matrícula do Imóvel (“Unidades Autônomas” e “Recebíveis”, respectivamente), nos termos do *“Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, que lastreia a emissão dos CRI, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Liquidante B3, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430, os quais ficarão segregados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

“Repactuação Programada”

Após a Devedora atingir a venda de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Unidades Autônomas do Empreendimento, respeitado o preço de mercado (assim entendido como, pelo menos, R\$

16.800/m²), conforme comprovado à Securitizadora, a taxa dos Juros Remuneratórios (abaixo definido) passará a ser correspondente a Taxa DI + 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo mantida a fórmula de cálculo descrita no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização.

“Resolução CVM 17”

Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

“Resolução CVM 60”

Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM 80”

Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;

“Resolução CVM 81”

Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

“Termo de Emissão”

O *“Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”*, celebrado entre a Emissora e a Devedora.

“Termo de Securitização”

O presente *“Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”*, e seus respectivos eventuais aditamentos.

“Titulares dos CRI”

Os investidores subscritores e detentores dos CRI.

<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “e” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “f” da cláusula 2.7 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário” ou “Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1(e) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 3.1.(d) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total das Emissão das Notas Comerciais”</u>	O valor do principal das Notas Comerciais, equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão.

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

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

1.1.3 Aprovação Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o parágrafo terceiro do artigo 22 do estatuto social da Emissora, mediante deliberação tomada em assembleia geral extraordinária realizada em 24 de abril de 2024, arquivada na JUCESP sob o nº 0.616.030/24-1.

1.1.4 Aprovação Societária da Devedora: A (i) realização da emissão das Notas Comerciais; a (ii) aprovação da prestação, pela Devedora, das Garantias aplicáveis; e (iii) a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na ata de reunião de sócios da Devedora realizada em 27 de novembro de 2024 (“RS da Devedora” ou “ACS da Devedora”), na qual foram deliberadas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195 e nos termos do contrato social da Devedora, dentre outras aplicáveis a Operação de Securitização.

1.1.5 Aprovação das Avalistas: A outorga do Aval e da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora pela Incorporadora foi realizada com base na deliberação da reunião de sócios da

Incorporadora, realizada em 27 de novembro de 2024 ("RS da Garantidora" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária da Emissora, a RS da Devedora, simplesmente, "Aprovações Societárias"), em conformidade com os contratos sociais da Garantidora e da Devedora.

2. Objeto e Créditos Imobiliários

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

2.2 Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do Termo de Emissão, sendo certo que a integralização das Notas Comerciais ocorrerá após verificação e atendimento das Condições Precedentes previstas na cláusula 4.7.1.1 do Termo de Emissão.

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

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

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

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

2.3 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua

titularidade, representados pela CCI, no valor de emissão correspondente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.

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

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

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

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

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

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

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

- (a) a Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída nos termos da respectiva Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (b) a Alienação Fiduciária de Quotas, a ser constituída pela Incorporadora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, onde serão alienadas fiduciariamente a integralidade das quotas de emissão da Devedora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos;
- (c) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos;
- (d) O Aval concedido no Termo de Emissão pelos Avalistas;
- (e) Fundo de Despesas: Sem prejuízo das garantias previstas nas alíneas de (a) a (d) acima, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a 12 (doze) de despesas mensais da Operação de Securitização ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").
 - (e.1) as partes signatárias do Termo de Emissão concordaram que o Fundo de Despesas será constituído com a utilização de parte dos recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Securitizadora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na Data da Integralização, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão.
 - (e.2) caso, em qualquer Data de Verificação, a Securitizadora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá utilizar os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para recompor o Fundo de Despesas, sendo

que, caso não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para tanto, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição, com recursos próprios, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis data de comunicação da Securitizadora, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da cláusula 10.1 e seguintes do Termo de Emissão.

(f) Fundo de Reserva: Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas (a) e (e) acima, ainda, a Devedora deverá, durante toda a vigência das Obrigações Garantidas, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios ou eventuais inadimplementos pecuniários da Devedora e/ou dos Avalistas, em montante equivalente a 2 (duas) parcelas de Juros Remuneratórios ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), os quais serão retidos na data da Liberação dos Recursos. Em complemento ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, na data da Liberação de Recursos, a Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado para ser acrescido ao Fundo de Reserva um valor adicional equivalente 6 (seis) primeiras parcelas de Juros Remuneratórios, com objetivo de fazer frente aos pagamentos das 6 (seis) primeiras parcelas de Juros Remuneratórios, conforme fluxo e datas de pagamentos previstos neste Termo de Securitização.

(f.1) Ficou acordado no Termo de Emissão que o Fundo de Reserva poderá ser recomposto com arrecadação de recursos na Conta do Patrimônio Separado proveniente dos Recebíveis objeto da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento, conforme definida e estabelecida neste Termo de Securitização.

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

2.7.1 A Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída por meio do registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("RGI"), em até 01 (um) Dia Útil, contado da data de sua celebração. O registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser concluído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da sua assinatura, renováveis por mais 30 (trinta) em caso de exigências, desde que a Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências

formuladas pelo RGI, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, sendo certo que, por ocasião do registro da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, a Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser transportada para as matrículas das futuras Unidades Autônomas, devendo a Securitizadora anuir e assinar o quanto necessário para viabilizar o registro da incorporação imobiliária. A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (PDF) para o Agente Fiduciário dos CRI, a via eletrônica da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos, devidamente registrados no Registro de Imóveis, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.7.1.1 Para a realização da construção do Empreendimento no Terreno, a Devedora deverá, além de obter as aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento, registrar o memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Terreno, nos termos da Lei Federal nº 4.591. Dessa forma, a Securitizadora desde já se compromete a celebrar, conforme lhe venha ser solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora, todos os documentos que se façam necessários para as providências anteriormente descritas, mediante o transporte da Alienação Fiduciária de Imóvel para a totalidade das matrículas das futuras Unidades Autônomas sem que haja a necessidade de prévia deliberação dos Titulares dos CRI.

2.7.1.2 Caso por exigências expressa do RGI, seja necessário cancelar a Alienação Fiduciária de Imóvel para constituição de nova Alienação Fiduciária de Imóvel após o registro da incorporação, a Securitizadora se comprometeu junto ao Termo de Emissão a, concomitantemente ao protocolo para registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Terreno, protocolar para registro novo instrumento de alienação fiduciária das Unidades Autônomas, a ser celebrado em termos substancialmente iguais aos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel referente ao Terreno (ou, preferencialmente, a rerratificar o respectivo instrumento já celebrado, se permitido) ("Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel"), de forma a constituir alienação fiduciária que recairá sobre a totalidade das Unidades Autônomas decorrentes da incorporação imobiliária de futuro condomínio edilício no Empreendimento Alvo, após o registro do memorial de incorporação na matrícula do Terreno, e identificadas na Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.7.1.3 O protocolo para registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel previsto na cláusula 2.7.1.2 acima deverá ser realizado concomitantemente ao protocolo para registro do memorial de incorporação referido nas cláusulas acima, sendo que o registro da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser providenciado pela Devedora junto ao RGI no prazo de até 15 (trinta) dias corridos contados da data de celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo certo que o registro deverá ser concluído em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da celebração, prorrogável por uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, desde que a

Devedora comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas pelo RGI, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão.

2.7.1.4 As Unidades Autônomas objeto desta operação deverão estar totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, viabilizando o registro da alienação fiduciária (nos termos previstos na cláusula 2.7.1.3 acima) sobre sua totalidade e sem quaisquer restrições ou concorrências de terceiros, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

2.7.1.5 A celebração da Nova Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevista na cláusula 2.7.1.2 acima, não dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI.

2.7.2 As aprovações societárias aplicáveis e as Garantias acima descritas, junto de seus aditamentos, conforme aplicáveis, deverão ser registrados nos prazos e condições previstas no Termo de Emissão, sendo certo que: (i) O Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária e eventuais aditivos deverão ser devidamente registrados no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo ("Cartório de RTD") em até 15 (quinze) dias contados da data da assinatura, e 01 (uma) via original deverá ser enviada à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro; e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditivos deverão ser registrados no Cartório de RTD, na mesma forma e prazo previsto para Aprovações Societárias, conforme prevista no Termo de Emissão, em até 15 (quinze) dias, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias em caso de exigências, dias contados da data da assinatura, e 01 (uma) via original deverá ser enviada à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo registro.

2.8 A Destinação dos recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel: A Emissora desde já se obriga a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda das Unidades Autônomas em caráter definitivo a terceiros ("Adquirentes"), ou seja, nas escrituras definitivas de compra e venda ou instrumentos particulares de compra e venda com força de escritura pública, que deverão ser assinados de forma digital, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre tais Unidades Autônomas objeto da referida venda. Deverá ser incluída, nos referidos instrumento, previsão de que todos os recursos decorrentes da venda das Unidades Autônomas deverão ser destinados diretamente à Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que referidos recursos deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo Valor Nominal Unitário, no percentual equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de venda da respectiva Unidade Autônoma, sendo certo que o excedente deste valor, correspondente ao percentual de 80% (oitenta por cento), deverá ser destinado integralmente para finalização do Empreendimento, sob pena de caracterização como Evento de Vencimento Antecipado, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão.

2.8.1 Caso seja realizada a Contratação de Financiamento, nos termos do item 2.8 supra, os recursos decorrentes da venda de Unidades Autônomas, deduzido os impostos a serem pagos pelo regime especial de tributação - RET, deverão ser 100% (cem por cento) destinados pela Devedora para a Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo do Valor Nominal Unitário, hipótese em que, para todos os efeitos, não será devido Prêmio de Pagamento Antecipado.

2.8.2 Caso os Adquirentes obtenham qualquer forma de financiamento para quitar o preço de venda, que não admita o procedimento mencionado na cláusula 2.8 acima ("Contratação de Financiamento Adquirente"), para a liberação dos gravames incidentes sobre as Unidades Autônomas, a Emitente deverá enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, requerimento solicitando a liberação da alienação fiduciária da Unidade Autônoma objeto da venda ("Requerimento de Liberação"), nos termos do Anexo V do Termo de Emissão, acompanhado do respectivo contrato definitivo ou escritura de compra da Unidade Autônoma, contendo as seguintes informações: (i) o valor total da venda, (ii) a forma de pagamento, e (iii) a comprovação da destinação da Conta do Patrimônio Separado como domicílio para crédito da totalidade dos recursos, de modo que a Titular das Notas Comerciais tenha condições de conferir e confirmar tais informações, e proceder com a liberação da garantia prevista nesta cláusula, mediante termo de liberação conforme modelo previsto no Anexo VI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento das informações completas, com a consequente quitação integral da unidade correspondente.

2.9 Contratação de Financiamento: Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá contratar financiamento bancário via Sistema Financeiro de Habitação - SFH, junto a uma das seguintes instituições financeiras: Itaú, Bradesco, Banco do Brasil ou Santander ("Bancos Autorizados SFH"), hipótese em que poderá ser realizada a liberação de parte das Unidades Autônomas alienadas fiduciariamente, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser outorgada no ato da celebração do contrato de financiamento ("Contratação de Financiamento").

2.9.1 A Contratação de Financiamento nos termos acima poderá ser realizada desde que: (i) sejam mantidas em garantia da Operação, quantidade de Unidades Autônomas em valor equivalente a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado até a correspondente data ("Índice de Garantia"), composto pela metragem mínima de 1.428,57 m² (mil quatrocentos e vinte e oito metros e cinquenta e sete centímetros quadrados), em unidades inteiras do tipo "R2V-Residencial", com o Valor Base das Unidades de R\$ 16.800/m² (dezesesseis mil e oitocentos reais por metro quadrado) de área privativa ("Valor Base das Unidades"); (ii) a manutenção das Unidades Autônomas em garantia da Operação observe o disposto na Cláusula 6.1.4 abaixo; e (iii) o valor do financiamento seja correspondente a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do custo das obras do Empreendimento a incorrer.

2.9.2 A escolha das unidades que permanecerão em garantia será realizada utilizando-se o seguinte critério: partindo-se do andar mais alto da torre, será iniciada pela unidade padrão de nº 1, descendo uma unidade por andar, alternando a seleção sempre em formato aspiral, considerando para tanto apenas as unidades residenciais inteiras, que perfaçam, no mínimo 1.428,57m² do tipo “R2V-Residencial”.

2.9.3 O Índice de Garantia acima descrito será calculado pela Securitizadora a cada Data de Verificação, de acordo com a fórmula abaixo descrita:

$$\text{Índice de Garantia} = [\text{Recebíveis} + (\text{M}^2 \text{ em Estoque} * \text{R\$ } 16.800,00) + \text{Caixa da SPE} / \text{Saldo do Valor Nominal Unitário}]$$

Sendo:

“Recebíveis” = O valor correspondente aos Recebíveis advindos das Unidades Autônomas com data de vencimento dentro do prazo da Operação de Securitização;

“M² em Estoque” = Total de metros quadrados em estoque no empreendimento, multiplicado pelo Valor Base das Unidades, correspondente a R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais) por metro quadrado;

“Saldo do Valor Nominal Unitário” = O valor atualizado do Valor Nominal Unitário dos CRI”

“Caixa da SPE” = São os recursos disponíveis nas contas correntes e de investimento do Patrimônio Separado e da Devedora na Data de Verificação

2.9.4 Caso seja realizada a alienação das Unidades Autônomas com valor inferior ao Valor Base das Unidades, a Devedora deverá (i) realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória da diferença entre o valor da venda e o Valor Base das Unidades ou (ii) recompor o percentual do Índice de Garantia reforçando as Garantias da Operação, nos termos previstos no item 6.6 do Termo de Emissão para garantir o enquadramento do Índice de Garantia.

2.9.5 Caso, a qualquer tempo, seja descumprido o Índice de Garantia acima descrito e não seja recomposto na forma indicada no Termo de Emissão, será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos do item 2.10.2 abaixo, respeitado o prazo de cura aplicável para reforço das garantias.

2.9.6 Para fins da verificação do Índice de Garantia, a Securitizadora deverá receber da Devedora um relatório com a relação das Unidades Autônomas em estoque até o dia da Data de Verificação.

2.10 Eventos de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais e da Emissão dos CRI: Nos termos da Cláusula 10.1 do Termo de Emissão, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado *de forma automática*, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na cláusula 2.10.1 abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**") e as hipóteses de vencimento antecipado **de forma não automática** na cláusula 2.10.4 abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**").

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

- (i) caso o lançamento do Empreendimento Alvo não ocorra até o Prazo Máximo de Aprovação do Projeto;
- (ii) se a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, deixar(em) de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis corridos da sua ocorrência, caso aplicável;
- (iii) caso seja verificada a existência de situação de inadimplência e/ou de situação irregular por parte da Devedora e/ou das Avalistas, conforme o caso, em qualquer operação de crédito ou similar junto às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou, ainda, caso seja movida, contra a Devedora e/ou as Avalistas, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial por qualquer das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional em qualquer hipótese em montante individual ou em valor agregado a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), e desde que, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos: (a) a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, não tenham tomado as devidas providências para solução do conflito e; (b) a medida judicial não tenha sido suspensa, se for o caso;
- (iv) ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (v) caso a Devedora e/ou suas Afiliadas, ou os Avalistas, conforme o caso, ajuízem medida judicial em face da Devedora;
- (vi) Não recomposição dos Fundos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(vii) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora, da Garantidora e/ou de qualquer Afiliada, tendo sido contestado ou não, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Devedora, a Garantidora ou qualquer Afiliada ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial/extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora, a Garantidora ou qualquer Afiliada, tiver sua falência decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

(viii) liquidação, dissolução, extinção, pedido de insolvência civil, pedido de autofalência, ou decretação de falência da Devedora e/ou dos Avalistas (conforme aplicável);

(ix) caso haja mudança ou alteração no contrato social da Devedora e/ou da Garantidora, que impactem diretamente na alteração do respectivo objeto social **(a)** de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, tais como, as alterações de sede e/ou foro; ou **(b)** seja capaz de impactar a validade, exequibilidade e/ou o valor de qualquer das Garantias; exceto no caso de os Titulares dos CRI previamente e expressamente autorizarem a referida mudança ou alteração, nos termos do Termo de Securitização.

(x) caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos (exceto conforme previsto neste instrumento) ou ainda, venda, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários, exceto a venda das Unidades Autônomas, conforme exercício regular de suas atividades inerentes ao seu objeto social;

(xi) caso a Devedora ou a Garantidora evidenciem práticas divergentes de seus objetos sociais, que venham a prejudicar sua capacidade financeira de desempenhar suas atividades normais e que resultem na deterioração patrimonial, prejudicando a Operação, sem prejuízo da possibilidade de a Garantidora prestar garantias para as suas Afiliadas;

(xii) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou da Garantidora, conforme aplicável, de dispositivo que importe ou possa importar em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Garantidora nos Documentos da Operação;

(xiii) redução de capital social da Devedora ou da Garantidora, salvo se, em relação à Garantidora, se tratar de redução que não prejudique a capacidade financeira e patrimonial da Garantidora;

(xiv) Pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto no

Termo de Emissão (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do regime de afetação do Empreendimento;

(xv) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(xvi) seja verificada, a qualquer momento, a falsidade, imprecisão ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pelos Avalistas e/ou pela Devedora nos Documentos da Operação, bem como na prestação de contas mensal e nos demais documentos relacionados ao Empreendimento Alvo;

(xvii) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Avalista assumidas em um Documento da Operação;

(xviii) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como contra respectivas Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

(xix) decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, ou contratação de financiamentos ou novas dívidas puramente corporativas contraídas pela Devedora a partir desta data, observadas as ressalvas previstas no item 6.1.3 do Termo de Emissão, no item 8.1 (xxiv) do Termo de Emissão, sem prejuízo de eventuais outras condições previstas no Termo de Emissão;

(xx) decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pelas Avalistas ou suas Afiliadas em valor individual ou agregado de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado, ou ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, tenha sido obtida pelas Avalistas a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência do descumprimento, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(xxi) descumprimento de obrigação pecuniária prevista no Plano Empresário e/ou decretação de vencimento antecipado do Plano Empresário, salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento ou vencimento antecipado não ocorreu ou foi devidamente sanado.

(xxii) caso ocorra alteração ou transferência do controle acionário, nos termos definidos no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), cisão, fusão, incorporação, inclusive de ações, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou a Garantidora que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle ou em diminuição do patrimônio, sem o consentimento prévio e expresso dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

(xxiii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Normas Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, bem como por respectivas Afiliadas, parte relacionada e/ou representantes;

(xxiv) celebração, pela Devedora, sem aviso prévio à Devedora, de qualquer novo documento para contrair qualquer forma de endividamento, como financiamentos, emissão de títulos e valores mobiliários, mútuos, pré-pagamentos, constituição de sociedade em conta de participação, linhas de crédito e demais financiamentos, de curto e/ou longo prazo, sem anuência prévia dos Titulares dos CRI, em desacordo com o previsto no item 8.1, (xxiv) do Termo de Emissão;

(xxv) caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, acima do teto anual de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), corrigidos pelo IPCA desde a Data da Emissão, distribuídos em parcelas mensais e lineares desde de a data do atingimento de 30% (trinta por cento) das vendas do Empreendimento até a Conclusão das Obras, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização e pagamento de mútuos, pagamento de pró-labore, pagamento de investimentos de diversas naturezas, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, sem ser autorizado previamente pelos Titulares dos CRI.

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

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

(ii) caso seja movida, contra a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as Garantias, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a Devedora e/ou os Avalistas, conforme o caso, não obtenha(m) liminar para suspender os efeitos da medida judicial instituída contra

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

(iii) haja protesto legítimo de títulos, contra a Devedora ou contra qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) ou em montante equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar do referido protesto, prorrogáveis a exclusivo critério da Devedora: (a) seja validamente comprovado, de forma inequívoca, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto for cancelado; (c) forem prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em juízo; ou, ainda, (d) houver sustação do protesto;

(iv) efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que exproprie ativos de propriedade da Devedora e/ou dos Avalistas e suas Afiliadas ou, ainda, a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou dos Avalistas e suas Afiliadas, sobre outros ativos, móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja igual ou superior a R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) salvo se, em até 15 (quinze) dias corridos contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida expropriação, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

(v) caso as Garantias, incluindo, especialmente, a Alienação Fiduciária de Imóveis, não sejam devidamente constituídas, o que compreende seus registros perante o Cartório de RTD e o RGI, conforme o caso, ou seus aditamentos não sejam devidamente averbados perante os referidos órgãos, conforme o caso, nos prazos previstos no Termo de Emissão, neste Termo de Securitização e nos respectivos instrumentos;

(vi) efetivação de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o Imóvel, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora, conforme aplicável, sobre bem e direitos objeto das Garantias salvo se, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do fato, tenha sido obtida pela Devedora a decisão judicial, com efeito suspensivo, contra a ocorrência da referida medida, sendo certo que, se o efeito suspensivo aqui mencionado deixar de valer ou de existir, o vencimento antecipado poderá ser imediatamente declarado;

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

(viii) caso a Devedora deixe de entregar informação à Devedora ou Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste no Termo de Emissão;

(ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora /ou pelo Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que a renovação ainda não tenha sido aprovada embora os pedidos de renovação tenham sido realizados tempestivamente e nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(x) não cumprimento de qualquer sentença judicial, decisão administrativa, arbitral ou judicial, acima do valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), que não esteja sob efeito suspensivo, contra a Devedora e/ou contra qualquer um dos Avalistas no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, não sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento;

(xi) existência, contra a Devedora e/ou contra os Avalistas e suas Afiliadas, seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental e/ou as Normas Antilavagem de Dinheiro;

(xii) caso a Devedora ou qualquer dos Avalistas cedam ou transfiram a terceiros, no todo ou em parte, os direitos e obrigações decorrentes de qualquer dos Documentos da Operação;

(xiii) caso os recursos captados mediante a Emissão das Notas Comerciais tenham destinação diversa daquela prevista na cláusula 4.5.1 deste instrumento, sem a prévia anuência da Devedora, a ser obtida por meio da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e formalização de aditamento aos Documentos da Operação que se fizerem necessários;

(xiv) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou a Garantidora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

(xv) caso os bens e direitos objetos das Garantias, sejam, total ou parcialmente, gravado com quaisquer ônus, inclusive a propriedade superveniente ou a desapropriação do Imóvel, por qualquer razão exceto na hipótese de (i) a Contratação de Financiamento; (ii) substituição ou

complementação das Garantias nos termos deste instrumento; ou (iii) mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(xvi) se, por qualquer forma, alguma das Garantias vier a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

(xvii) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto caso sejam substituídas ou complementadas, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(xviii) caso ocorra a paralisação das obras do Empreendimento Alvo por um período superior a 60 (sessenta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora;

(xix) caso ocorra atraso das obras do Empreendimento Alvo em percentual acima de 10% (dez por cento) em relação ao cronograma de obra inicial a ser apresentado para o Empreendimento Alvo pela Devedora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Devedora, sendo certo que o cronograma aqui previsto não se confunde com o cronograma citado na cláusula 4.5.1.13 do Termo de Emissão, utilizado exclusivamente para fins de comprovação da destinação de recursos;

(xx) caso **(a)** sejam penhoradas ou arrestadas quaisquer Garantias, e a penhora ou arresto, conforme o caso, não seja liberada em 15 (quinze) dias corridos, desde que não tenha havido substituição da garantia, nos termos dos Documentos da Operação, ou **(b)** seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial e esta não seja revertida ou contestada em até 15 (quinze) dias corridos a contar da regular citação ou intimação da Devedora, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, em relação ao Empreendimento Alvo;

(xxi) caso, por qualquer razão, o pagamento dos Recebíveis ocorra por qualquer outra forma que não seja na Conta do Patrimônio Separado e, nessa hipótese, os recursos não sejam direcionados para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tal pagamento ou depósito deveria ter sido realizado corretamente;

(xxii) caso a Devedora não realize a Amortização Extraordinária Obrigatória;

(xxiii) caso a Devedora não realize o Resgate Antecipado Obrigatório Total;

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

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

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

(xxvii) caso a Devedora e/ou os Avalistas não realizem o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias, ou caso o reforço, substituição, reposição ou complementação de garantias não sejam aceitos pelos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, nos termos previstos na cláusula 6.6.1 e seguintes do Termo de Emissão;

(xxviii) descumprimento da obrigação de recomposição do Índice de Garantia, nos termos do Termo de Emissão;

(xxix) caso não seja apresentada até a data previsto como Prazo Máximo de Aprovação do Projeto, a respectiva aprovação do projeto de construção do Empreendimento Alvo pela Prefeitura Municipal de São Paulo, de acordo com os parâmetros constantes do projeto apresentado pela Devedora à Devedora na presente data;

(xxx) caso a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel relativa ao Terreno não seja devidamente formalizada e registrada no prazo previsto neste Termo de Emissão; e

(xxxi) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora,

pelos Avalistas, por Afiliadas, representantes e/ou parte relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições).

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

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

3. Identificação dos CRI e forma de distribuição

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

- (a) Emissão: 75ª da Emissora;
- (b) Séries: 1ª;
- (c) Quantidade de CRI: 15.000 (quinze mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento), com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.1 abaixo;

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

Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (o) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (p) Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 27 de novembro de 2024;
- (q) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (r) Data de Vencimento Final: 28 de novembro de 2028;
- (s) Prazo de Emissão: 1.462 (mil, quatrocentos e sessenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI;
- (t) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (u) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;
- (v) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (w) Carência: Não há;
- (x) Subordinação: Não há;
- (y) Revolvência: Não admitida;
- (z) Duration: 4 anos;
- (aa) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: 27 de dezembro de 2024;
- (bb) Data do Pagamento da Amortização: Na Data de Vencimento Final, qual seja em 28 de novembro de 2028;
- (cc) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;

- (dd) **Direito ao Recebimento:** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;
- (ee) **Classificação de risco.** Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (ff) **Garantia firme.** A Oferta dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;
- (gg) **Categoria:** Misto (Residencial e Comercial). Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (hh) **Concentração:** Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
- (ii) **Tipo de segmento:** Apartamentos ou casas. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (jj) **Tipo de contrato com lastro:** termo de emissão de notas comerciais. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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

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

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

- (a) estão cientes de que a Oferta não foi objeto de análise pela CVM;

- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e demais legislações em vigor; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

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

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

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

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

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

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

3.5 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores Profissionais no âmbito desta Oferta poderá ser realizada somente entre Investidores Profissionais, e não poderá ser destinada a Investidores Qualificados e ao público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no artigo 43-A, inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.5.1 Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

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

4. Subscrição e integralização dos CRI

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

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

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

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

5.1.1 O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios mensais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

Onde:

Spread = 6,00 ou 5,50, nos termos da cláusula 5.2;

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

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo órgão responsável;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão: **Fator DI** $\times$ **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) para a aplicação de “DI_k” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis); e
- (vi) excepcionalmente, na primeira data do pagamento dos Juros Remuneratórios, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a data da primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do prêmio, deverá ser utilizado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data da primeira integralização dos CRI.

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

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

onde:

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

SD = Saldo Devedor

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

5.1.3 No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.4 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar, conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá levar em conta a taxa que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

5.1.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida assembleia especial não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.6 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, ou caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI.

5.2 Repactuação Programada. Após a Devedora atingir a venda de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Unidades Autônomas do Empreendimento, respeitado o preço de mercado (assim entendido como, pelo menos, R\$ 16.800/m²), conforme comprovado à Securitizadora, a taxa dos Juros Remuneratórios (abaixo definido) passará a ser correspondente a Taxa DI + 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo mantida a fórmula de cálculo descrita na cláusula 5.1.1 acima.

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

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

6. Amortização Extraordinária dos CRI

6.1 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos do Termo de Emissão poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(b)** caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos e prazos previstos no Termo de Emissão; ou **(c)** caso a Devedora realize a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

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

6.2 Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo. Fica facultado à Devedora realizar, a qualquer tempo, desde que em uma Data de Pagamento das Notas Comerciais ("Data de Amortização Extraordinária Facultativa" ou "Data do Resgate Antecipado Facultativo"): **(a)** amortizações extraordinárias do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa"); ou **(b)** o resgate antecipado integral das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), observados ainda os termos e condições constantes do Termo de Emissão.

6.2.1 No caso de Amortização Extraordinária Facultativa, o valor da Amortização Extraordinária Facultativa a ser realizada será apropriado para pagamento dos seguintes componentes, na seguinte ordem de prioridade: (a) os eventuais Encargos Moratórios devidos; (b) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa; (c) o Prêmio de Pagamento Antecipado (conforme definido abaixo); e (d) o saldo do Valor Nominal Unitário ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

6.2.2 Caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa ou um Resgate Antecipado Facultativo Total, a Devedora deverá notificar o Securitizadora, bem como o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da

respectiva Data de Amortização Extraordinária Facultativa pretendida ou Data de Resgate Antecipado Facultativo Total pretendida, observado que, em qualquer dos casos, os recursos devidos pela Devedora em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total pretendido deverão ser disponibilizados pela Devedora no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa ou do efetivo resgate.

6.2.3 Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa e do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total: Em caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo Total, a Devedora pagará um prêmio de amortização extraordinária ou resgate antecipado, conforme o caso, a título de *break funding fee*, no valor de 3% (três por cento) sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou sobre o saldo das Notas Comerciais, conforme o caso ("Prêmio de Pagamento Antecipado").

6.3 Não será aplicado o Prêmio de Pagamento Antecipado caso seja realizada, a qualquer tempo, a Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Obrigatória com quaisquer recursos oriundos das vendas das Unidades Autônomas, nos termos previsto no Termo de Emissão.

6.4 Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A Amortização Extraordinária Parcial e/ou o Resgate Antecipado Total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 6.16.2 deste Termo de Securitização, serão realizados **(a)** pelo percentual do saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e **(b)** pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de Resgate Antecipado total e, em ambos os casos, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento dos CRI, conforme o caso, até a data do evento, conforme disposto na cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.

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

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

6.5 Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total. Nos termos previstos no Termo de Emissão, sempre que forem creditados recursos dos Recebíveis na Conta do Patrimônio Separado, a Devedora, deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor de Emissão das Notas Comerciais na data de pagamento das Notas Comerciais imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta do Patrimônio Separado, observada a seguinte ordem de prioridade: **(a)** os eventuais Encargos Moratórios devidos;

(b) os Juros Remuneratórios incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário até a data de Amortização Extraordinária Obrigatória; e (c) o saldo como amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). Caso o limite de 98% (noventa e oito por cento) já tenha sido superado, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório Total”). A Emissora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar, observados os termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, conforme o caso, observados ainda os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

6.5.1 A Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, será realizada mediante o pagamento, mediante a disponibilização dos recursos na Conta Centralizadora com até 1 (um) Dia Útil de antecedência da respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou da Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total (definidos no Termo de Emissão), conforme o caso, da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizada, mediante a utilização de montante equivalente ao percentual de 20% (vinte por cento) dos Recebíveis; ou 100% (cem por cento), caso seja realizada a Contratação de Financiamento, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento estabelecida neste Termo de Securitização, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória” ou “Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”, conforme o caso).

7. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários

7.1 Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel (“Destinação dos Recursos”).

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

7.3 Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do contrato de compra e venda e/ou cópia da escritura pública de aquisição do Imóvel, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento do valor de aquisição do Imóvel, a fim de comprovar a correta destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI (“Documentos de Destinação”).

7.4 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula 7 até a data necessária para a completa comprovação da destinação dos

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

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

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

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

7.6 A Devedora estimou, no âmbito do Termo de Emissão, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão e, consequentemente, deste Termo de Securitização, em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI,

tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, observado o quanto previsto no Termo de Emissão.

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

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

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

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

7.11 A Devedora se obrigou, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das notas comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 7, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável

8. Obrigações da Emissora

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

8.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia a partir do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

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

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

8.4.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(a)** prestar ou fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(b)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(c)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

8.5 Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora

deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

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

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

8.8 A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/13, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo:

- (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção;
- (b) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;
- (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e

- (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

8.9 A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas;
- (d) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas: **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados; **(3)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e **(4)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (g) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Crédito Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão;
- (h) observado o disposto na alínea “f” acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (i) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (j) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (k) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (l) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (n) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

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

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

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

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

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo quaisquer valores ainda não liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão, observadas as Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão), e as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

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

9.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

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

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(1)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(2)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(3)** a

emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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

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

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

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

- (a) pagamento das despesas do mês corrente da Operação de Securitização;
- (b) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (c) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (d) pagamento de eventuais Encargos Moratórios devidos e/ou Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme aplicável;
- (e) pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido; e
- (f) Amortização Extraordinária Obrigatória e, caso o limite desta já tenha sido atingido, o Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme aplicável.

9.9 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por

sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

9.11.3 Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Liquidante B3 serão geridos pela Securitizadora, sendo que eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos das referidas contas pertencerão com exclusividade à Securitizadora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

10. Agente Fiduciário dos CRI

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e a Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (d) prestar, no ato da assinatura do presente Termo de Securitização, serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo V**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora, com as Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Contrato de Promessa Cessão de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro no cartório de registro de títulos e documentos competente, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, estas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado; (iii) a eventual execução do Aval frente ao avalistas poderá ser insuficiente para pagamento do saldo devedor

dos CRI, sendo certo que inexistem outros documentos que asseguram o patrimônio suficiente dos Avalistas até a presente data e outros.

10.3 Incumbências do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, de imóveis e juntas comerciais competentes bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçarem as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) verificar a correta destinação dos recursos captados pela Devedora a partir da emissão das Notas Comerciais, com base nos documentos enviados e a serem enviados pela Devedora, nos termos da cláusula 7 acima, até a aplicação integral dos recursos do Valor Total da Emissão;
- (h) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (i) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (j) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

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

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

10.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito dos CRI **(a)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três) mil reais, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data da primeira integralização dos CRI; **(b)** parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00, sendo devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima dos anos subsequentes. subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item "b" acima será devido a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado.

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

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

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

10.4.4 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário dos CRI um valor adicional de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando a, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação, caso a operação não venha a se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “*Relatório de Horas*”.

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

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

10.5 Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora

efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório. A assembleia especial de investidores se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

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

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

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

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

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

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

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

e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

11. Liquidação do Patrimônio Separado

11.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(a)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(b)** qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.6 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Liquidante B3, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Assembleia Especial

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

12.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81, bem como, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão permanecer

silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

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

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

12.11 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem a 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

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

- (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações

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

- (ii)** no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, que deverão deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Emissão das Notas Comerciais.

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

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

12.15 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.16 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que o venha a substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

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

13. Despesas da Emissão

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

- (a) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, relativos tanto às Notas Comerciais quanto aos CRI;
- (b) remuneração, pela Emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no montante equivalente a R\$ 35.00000 (trinta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (c) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão deste Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“**Custo de Administração**”). A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários; remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto acima, será devida à

Securitizadora (i) remuneração extraordinária no montante de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e (ii) R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pela Securitizadora do relatório de horas;

- (d) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das NC, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), em parcelas anuais, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (e) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor mensal de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f) remuneração devida à Instituição Custodiante: **(a)** pela implantação e registro da CCI, em parcela única no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo R\$ 6.000,00 (seis mil reais) referente ao registro da CCI; e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) referente a implantação do CRI, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema da B3; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, o valor anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item “a”, acima nos anos subsequentes. As parcelas citadas no item “a” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas no item “b” acima

serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista nesta alínea “f” não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

- (g) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: conforme previsto na cláusula 10.4 acima;
- (h) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, em valor mensal inicial de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), a ser corrigido de acordo com proposta enviada pelos auditores, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (i) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Cortez Advogados**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.191.902/0001-46, em parcela única no montante equivalente a R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa deverá ser acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF;
- (j) A remuneração paga à Securitizadora, à Paramis Capital Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 28.519.776/0001-31, e à Invest Smart Assessor de Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob nº 19438577/0001-08, pela estruturação da Operação de Securitização, em parcela única no

montante equivalente, respectivamente, a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) e R\$ 337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) e R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI, sendo que a referida despesa deverá ser acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;

- (k) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Emissora nesse sentido;
- (l) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
- (m) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a um montante a ser posteriormente acordado entre as Partes, que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (n) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

- (o) honorários, despesas e custos relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (p) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
- (q) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

13.1.1 A Emissora fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo III** ao Termo de Emissão e no **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"). As demais Despesas serão arcadas pela Devedora.

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

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

13.2 Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas diretamente pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado, caso a Devedora não realize os pagamentos), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função ("Despesas Extraordinárias"):

- (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral,

reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação de Securitização, será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, **(a)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(b)** execução das Garantias; **(c)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação de Securitização, inclusive respectivas assembleias; **(d)** análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e **(e)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

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

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

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

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

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

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

14. Tratamento tributário aplicável aos Titulares dos CRI

14.1 Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares dos CRI: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Titulares dos CRI. Cada Titular dos CRI deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

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

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 06 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065.

14.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

14.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

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

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

15. Publicidade

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

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

16. Registro do Termo de Securitização

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

17. Notificações

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

Para a Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Jardim Paulistano,

São Paulo, SP - CEP 01451-902

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

Tel.: 55 (11) 3074-4900

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, São Paulo – SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br | pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

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

17.3 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

17.4 Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma Vx Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

18. Fatores de Risco

18.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Termo de Securitização todos os fatores de risco relacionados: **(a)** à Devedora; **(b)** ao controlador, direto ou indireto, ou ao grupo de controle da Devedora; **(c)** às controladas e coligadas da Devedora; **(d)** aos setores da economia nos quais a Devedora atua; e **(e)** à regulação dos setores em que a Devedora atua. Adicionalmente, estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários

representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Além disso, considerando que a Devedora não atende aos requisitos previstos no artigo 43-A da Resolução CVM 60 e do parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, não sendo possível a sua negociação junto ao público em geral ou entre Investidores Qualificados, sendo que, em qualquer caso, a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento, de forma que os investidores que pretendam negociar seus CRI no mercado secundário poderão encontrar dificuldades, sendo, portanto, afetados negativamente.

(d) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”.

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “*Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”, mas como referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

(g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM, bem como depende das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

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

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

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

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

(o) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, registrada automaticamente na CVM nos termos da Resolução CVM 160, não tem o seu registro sujeito à análise prévia da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, inclusive na qualidade de distribuidora dos CRI, não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Risco de Resgate antecipado Facultativo Total. O Termo de Emissão está sujeita às Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo Total, e/ou Amortização Extraordinária Facultativa o que ensejará, por consequência, o a antecipação do retorno do investimento realizado. Nesta hipótese o Titular do CRI poderá sofrer perdas financeiras tanto em relação a tributação quanto no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como, poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida para remuneração dos CRI.

Caso ocorra alguma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, a Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Notas Comerciais, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão,

tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.5 acima.

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

(s) Risco de Concentração da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora dos Créditos Imobiliários. Sendo assim, o descumprimento pela Devedora, onde couber, das obrigações de pagar, conforme definido no Termo de Emissão, poderá implicar descumprimento de parcela material, ou da totalidade, de pagamento dos CRI. Ademais, a Devedora e Avalistas não têm obrigação de apresentação de demonstrações financeiras auditadas por auditor cadastrado perante a CVM, de modo que a avaliação do crédito da Devedora e Avalistas ficam prejudicados.

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, exclusivamente, a identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel, à Devedora, aos Avalistas, à usufrutuária Cristina Gozdowiak Cury e aos proprietários tabulares, Ruksan Fayad Saad, Marcos Fayad Saad, Wilma Alfredo Fayad, Eduardo Alfredo Fayad E Kathleen Mary Beck-Fayad, visando: **(i)** analisar os documentos societários da Devedora e da Incorporadora com o intuito de identificar a necessidade de autorizações societárias, bem como os poderes de representação dos seus representantes para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar as principais certidões expedidas em relação ao Imóvel e pessoas acima mencionadas. Tendo em vista o caráter limitado da auditoria, eventuais contingências poderão não ser identificadas, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

(t.1) Formalização da Aquisição do Imóvel: Os direitos reais de aquisição do Imóvel foram adquiridos pela Devedora, com a celebração do respectivo compromisso de compra e venda, sendo que a lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel será celebrada quando do pagamento do saldo do preço de aquisição do Imóvel a ser financiado por meio desta Operação. Com a lavratura e registro da escritura de compra e venda do Imóvel dar-se-á a transferência da propriedade do Imóvel para a Devedora. A pendência de formalização da aquisição impede o registro da garantia a ser celebrada no âmbito da Operação, e, consequentemente, a constituição da propriedade fiduciária do Imóvel. Ademais, enquanto a propriedade do Imóvel não for transferida, é possível que dívidas, ônus ou constrições dos atuais proprietários tabulares recaiam sobre o Imóvel, dificultando e/ou impedindo o registro posterior da escritura de compra e venda do Imóvel e da garantia de alienação fiduciária desta Operação, o que poderá impactar os CRI.

(t.2) Situação do Imóvel Perante a Prefeitura: A situação do contribuinte nº 038.030.0089-0 perante o CEDI – Cadastro de Edificações do Município está irregular, o que pode dificultar ou atrasar a aprovação do projeto do Empreendimento perante a Prefeitura de São Paulo. Ainda, existem 02 (dois) cadastros imobiliários vigentes relacionados ao Imóvel, perante a Prefeitura de São Paulo, os quais deverão ser unificados e posteriormente retificados. A não aprovação ou atraso da aprovação do projeto do Empreendimento pode ocasionar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na referida hipótese de vencimento antecipado, a

Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Notas Comerciais, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

(t.3) Aprovação do Projeto do Empreendimento: O projeto de construção do Empreendimento está em fase de aprovação na Prefeitura de São Paulo. Com isso, o registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel e a autorização para início da venda das unidades autônomas pode sofrer atraso e, desta forma, prejudicar a garantia de cessão fiduciária dos recebíveis do Empreendimento ou ocasionar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na referida hipótese de vencimento antecipado, a Devedora pode não ter recursos suficientes em caixa para realizar o pagamento integral da dívida representada pelas Notas Comerciais, o que poderá impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

(t.4) Pendências Relacionadas à Desapropriação: Não foram disponibilizadas certidões atualizadas de desapropriação que atestem o desinteresse desapropriatório em âmbito federal, estadual e municipal.

(t.5) Certidões Ambientais: Não foram apresentadas certidões ambientais atualizadas em âmbito estadual e municipal da CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo em nome dos proprietários tabulares do Imóvel.

(t.6) Apontamentos da Incorporadora: Foram identificados 29 (vinte e nove) processos de 1ª instância perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com valor total contingenciado de R\$ 589.221,86 (quinhentos e oitenta e nove mil duzentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos), o que pode afetar a saúde financeira da Incorporadora e o aval por ela prestado.

A não realização de auditoria jurídica completa e/ou a não apresentação dos documentos solicitados, incluindo outros aspectos fora do escopo acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel objeto da operação, podendo, eventualmente, ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(u) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (t) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que determinados documentos e esclarecimentos solicitados não foram apresentados e não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

(v) Riscos de liberação temporária da Alienação Fiduciária para o registro da Incorporação Imobiliária: Por ocasião do registro da incorporação imobiliária na matrícula do Imóvel, a Emissora, na qualidade de fiduciante, deverá anuir com o referido registro, sendo que, caso sejam abertas as

matrículas individualizadas para as Unidades Autônomas, a Alienação Fiduciária de Imóvel poderá vir a ser transportada para as respectivas matrículas abertas. No entanto, caso o respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente não aceite a anuência da Emissora na qualidade de fiduciária, este pode vir a exigir o cancelamento prévio da Alienação Fiduciária de Imóvel para formalizar o registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, de modo que a Garantia será desconstituída até o efetivo registro da incorporação imobiliária e do novo registro da Alienação Fiduciária, nos termos estabelecidos na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.

(w) Riscos relacionados à ausência de avaliação periódica do Imóvel: Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do Imóvel ou das Unidades Autônomas. Assim, o valor da Alienação Fiduciária de Imóvel pode não ser suficiente para liquidação do saldo devedor dos CRI, considerando a ausência de obrigação de atualização do laudo de avaliação, acarretando eventuais perdas aos Titulares de CRI.

(x) Risco de Insuficiência das Garantias Reais Imobiliárias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão, bem como poderão afetar os valores relativos aos Recebíveis advindos das Unidades Autônomas. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

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

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

tal valor corresponderá, à época da excussão, ao efetivo valor de mercado (venda forçada) dos Imóveis, podendo, assim, prejudicar a excussão da garantia, inclusive pela possível insuficiência do valor dos Imóveis para cobrir a dívida em aberto.

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

(aa) Risco de Insuficiência do Aval. Não há qualquer garantia de que os Avalistas terão patrimônio suficiente para honrar com as Obrigações Garantidas, de modo que se eventual execução judicial poderá levar anos, demandar recursos financeiros e tempo que podem prejudicar a rentabilidade esperada pelo investidor, sem qualquer garantia de que serão obtidos recursos suficientes para pagamento do CRI, inclusive considerando que os Avalistas figuram como garantidores de outras operações financeiras, de modo que o investidora poderá não obter o retorno esperado, tendo sua rentabilidade afetada negativamente.

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

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

19. Disposições finais

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

pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

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

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

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

20. Foro

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

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

São Paulo - SP, 27 de novembro de 2024.

(as assinaturas constam da página seguinte)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.”, celebrado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)

Na qualidade de Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini

CPF: 292.680.998-02

E-mail: Simone.santini@habitasec.com.br

Nome: Cristiane Monique Martins

CPF: 412.787.788-02

E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitória Guimarães Havir

CPF: 409.470.118-46

E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

E-mail: adl@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Características dos Créditos Imobiliários
- Cédula de Crédito Imobiliário -

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 27 de novembro de 2024.	
Nº 1	Série: 1	Tipo: Integral

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.					
CNPJ: 51.398.043/0001-08					
ENDEREÇO: Rua Viradouro, nº 63, conjunto 141, Itaim Bibi,					
CEP	04538-110	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 15.000 (quinze mil) notas comerciais, em série única, com garantias reais e garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“ <u>Notas Comerciais</u> ”), emitidas nos termos do “ <u>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário Ltda.</u> ”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 27 de novembro de 2024 (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
R\$ 15.000.000,00 (QUINZE MILHÕES DE REAIS)					

6. IMÓVEL LASTRO

Imóvel situado na Rua Apeninos, n°s 803, 807, 811 e 807-A, Vila Mariana, cidade e estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 94.215 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os contribuintes n°s 038.030.0089-0 e 038.030.0035-1.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Data de Emissão:	27 de novembro de 2024.
Prazo Total:	1.463 dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 5.3.2 do Termo de Emissão. No âmbito da operação, após a Devedora atingir a venda de, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, respeitado o preço de mercado, corresponde a, pelo menos R\$ 16.800/m² (dezesesseis mil e oitocentos reais por metro quadrado), conforme comprovado à Securitizadora, a taxa dos Juros

	Remuneratórios passará a ser de Taxa DI + 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, com ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo mantida a fórmula de cálculo descrita na cláusula 5.3.2 do Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	28 de novembro de 2028.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, nos termos do Termo de Emissão, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, aos seguintes encargos moratórios: (a) multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (b) juros de mora, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante devido e não pago, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança, sem prejuízo da correção monetária pelo IPCA.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, conforme cronograma previsto no Termo de Emissão, replicado no Anexo II ao presente instrumento.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto no Termo de Emissão.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP, na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias:	Não há garantia real para a CCI. As Notas Comerciais contarão com a garantia da (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, (ii) da Alienação Fiduciária de Quotas, do (iii) Aval pelos Avalistas, e (iv) da Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão e nos

	demais Documentos da Operação. Garante as obrigações vinculadas aos Créditos Imobiliários, ainda, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme disposições constantes do Termo de Emissão.
--	--

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Cronograma de Pagamento dos CRI

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Período:	Data de Vencimento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros
Emissão			
1	27/12/2024	0,0000%	Sim
2	28/01/2025	0,0000%	Sim
3	27/02/2025	0,0000%	Sim
4	27/03/2025	0,0000%	Sim
5	29/04/2025	0,0000%	Sim
6	27/05/2025	0,0000%	Sim
7	27/06/2025	0,0000%	Sim
8	29/07/2025	0,0000%	Sim
9	27/08/2025	0,0000%	Sim
10	29/09/2025	0,0000%	Sim
11	28/10/2025	0,0000%	Sim
12	27/11/2025	0,0000%	Sim
13	29/12/2025	0,0000%	Sim
14	27/01/2026	0,0000%	Sim
15	27/02/2026	0,0000%	Sim
16	27/03/2026	0,0000%	Sim
17	28/04/2026	0,0000%	Sim
18	27/05/2026	0,0000%	Sim
19	29/06/2026	0,0000%	Sim
20	28/07/2026	0,0000%	Sim
21	27/08/2026	0,0000%	Sim
22	29/09/2026	0,0000%	Sim
23	27/10/2026	0,0000%	Sim
24	27/11/2026	0,0000%	Sim
25	29/12/2026	0,0000%	Sim
26	27/01/2027	0,0000%	Sim
27	01/03/2027	0,0000%	Sim
28	29/03/2027	0,0000%	Sim
29	27/04/2027	0,0000%	Sim
30	27/05/2027	0,0000%	Sim
31	29/06/2027	0,0000%	Sim
32	27/07/2027	0,0000%	Sim
33	27/08/2027	0,0000%	Sim
34	28/09/2027	0,0000%	Sim
35	27/10/2027	0,0000%	Sim
36	29/11/2027	0,0000%	Sim
37	28/12/2027	0,0000%	Sim
38	27/01/2028	0,0000%	Sim
39	29/02/2028	0,0000%	Sim
40	28/03/2028	0,0000%	Sim

41	27/04/2028	0,0000%	Sim
42	29/05/2028	0,0000%	Sim
43	27/06/2028	0,0000%	Sim
44	27/07/2028	0,0000%	Sim
45	29/08/2028	0,0000%	Sim
46	27/09/2028	0,0000%	Sim
47	27/10/2028	0,0000%	Sim
48	28/11/2028	100,0000%	Sim

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração do Coordenador Líder

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 75ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que a própria Habitasec atua na qualidade de emissora dos CRI, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.*”.

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

São Paulo - SP, 27 de novembro 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 75ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA.*”.

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

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

São Paulo - SP, 27 de novembro 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020
Cidade/estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário:

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

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 75ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 15.000 (quinze mil)
Forma: Nominativa escritural

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

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

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

São Paulo - SP, 27 de novembro 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 32”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a CCI (conforme definido no Termo de Securitização, definido abaixo), vinculado como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 75ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., nos termos do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 75ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos de Recebíveis Imobiliários Devidos pela Umã Inc08 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia, uma via digital da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, declara que realizou o registro das CCI perante a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**.

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

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

São Paulo - SP, 27 de novembro 2024.

(campo de assinaturas a ser incluído oportunamente)

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

Cronograma de Destinação dos Recursos

Tabela 1: Empreendimentos Alvo

Empreendimento Alvo (RGI/Endereço, Matrícula)	Proprietária (CNPJ/CPF)	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Está sob o regime de incorporação?
						Não	Não
						Não	Não
	TOTAL		15.000.000,00	100%	39.905.000,00	Não	Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)							
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
		15.000.000,00	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
Total	15.000.000,00	15.000.000,00	0	0	0	0	0

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

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



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

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Despesas da Operação de Securitização

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Tributos	Total Geral
Estruturação	Habitasec	R\$ 35.000,00	12,15%	R\$ 39.840,64
Estruturador 1	Paramis	R\$ 337.500,00	11,15%	R\$ 379.853,69
Estruturador 2	Invest Smart	R\$ 112.500,00	11,15%	R\$ 126.617,90
Coordenador Líder	Habitasec	R\$ 8.475,00	12,15%	R\$ 9.647,13
Assessor Legal	KLA	R\$ 88.000,00	6,15%	R\$ 93.766,65
Registro CRI	B3	0,0290% da emissão	0,00%	R\$ 4.350,00
Registro CCI	B3	0,0030% da emissão	0,00%	R\$ 450,00
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 4.500,00
Registro da CCI	VORTX	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Implantação do CRI	VORTX	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R\$ 18.000,00	12,15%	R\$ 20.489,47
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
Escrituração NC	VORTX	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82

Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002924% do CRI	0,00%	R\$ 10.441,00
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,004177% do CRI	0,00%	R\$ 1.490,00
Escrituração - 1ª parcela	Itaú	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00
Total				R\$ 724.637,28

/

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral
Escrituração	Itaú	R\$ 180,00 por mês	0,00%	R\$ 180,00
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 61,00 por mês	0,00%	R\$ 61,00
Auditoria	Diversos	R\$ 120,00 por mês	0,00%	R\$ 120,00
Contabilidade	Diversos	R\$ 170,00 por mês	0,00%	R\$ 170,00
Liquidante	B3	R\$ 200,00 por mês	0,00%	R\$ 200,00
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00 por mês	12,15%	R\$ 4.553,22
Agente Fiduciário	VORTX	R\$ 18.000,00 por ano	12,15%	R\$ 20.489,47
Custódia das CCI	VORTX	R\$ 8.000,00 por ano	12,15%	R\$ 9.106,43
Escrituração NC	VORTX	R\$ 6.000,00 por ano	12,15%	R\$ 6.829,82
Estimativa Total Mês				R\$ 8.319,69

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 75ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Tipo	Emissor	Código IF	Valor	Qtde.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplente o no Período	Garantias
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	16H0156564	R\$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,500 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19F0922610	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,500 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19G0228153	R\$ 179.780.000,0 0	17978 0	IPCA + 6,000 %	1	148	17/07/201 9	26/07/203 4	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19K1139273	R\$ 41.884.000,00	41884	IPCA + 6,500 %	1	178	29/11/201 9	26/11/202 5	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19K1139274	R\$ 10.471.000,00	10471	IPCA + 14,000 %	1	179	29/11/201 9	26/11/202 5	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19L0823309	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,250 %	1	181	12/12/201 9	12/12/203 4	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19L0906036	R\$ 398.901.000,0 0	39890 1	CDI + 1,500 %	1	174	17/12/201 9	27/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	19L0906182	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,000 %	1	183	20/12/201 9	21/12/202 4	Inadimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20F0717398	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,000 %	1	200	15/06/202 0	18/07/202 4	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20F0718010	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 14,000 %	1	201	15/06/202 0	18/07/202 4	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20F0718024	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 15,900 %	1	202	15/06/202 0	18/07/202 4	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20F0718722	R\$ 7.280.000,00	7280	IPCA + 11,000 %	1	203	15/06/202 0	18/07/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0030144	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,380 %	1	205	01/10/202 0	25/09/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0030180	R\$ 25.500.000,00	25500	5.3800%	1	206	01/10/202 0	25/09/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0033610	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,380 %	1	207	01/10/202 0	25/09/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

											Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0864669	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 8,500 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	CRA021000SE	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 9,000 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20K0797915	R\$ 10.300.000,00	10300	IPCA + 14,000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20L0551394	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 12,000 %	1	220	09/12/202 0	15/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20L0687995	R\$ 33.611.000,00	33611	IPCA + 7,850 %	1	195	11/12/202 0	22/12/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20L0765928	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,500 %	1	221	28/12/202 0	15/06/203 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

											Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20L0789248	R\$ 10.750.000,00	10750	IPCA + 12,680 %	1	223	21/12/202 0	23/01/202 5	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20L0789249	R\$ 10.750.000,00	10750	IPCA + 12,680 %	1	224	21/12/202 0	23/01/202 5	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21B0564516	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 8,500 %	1	219	09/02/202 1	21/02/203 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21B0591503	R\$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 8,500 %	1	235	09/02/202 1	21/02/203 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21C0164377	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,000 %	1	237	01/03/202 1	20/01/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21B0760582	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,000 %	1	225	22/02/202 1	21/02/202 5	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21B0760584	R\$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,000 %	1	226	22/02/202 1	21/02/202 5	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21B0760585	R\$ 9.204.000,00	9204	IPCA + 14,000 %	1	227	22/02/202 1	21/02/202 5	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21C0731719	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,500 %	1	238	19/03/202 1	15/03/203 1	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864252	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,500 %	1	251	22/04/202 1	21/05/203 1	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864253	R\$ 4.700.000,00	4700	IPCA + 9,500 %	1	252	22/04/202 1	21/08/203 0	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864254	R\$ 6.100.000,00	6100	IPCA + 9,500 %	1	253	22/04/202 1	21/05/203 0	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864263	R\$ 7.400.000,00	7400	IPCA + 9,500 %	1	254	22/04/202 1	22/01/203 0	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864264	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 9,500 %	1	255	22/04/202 1	21/09/202 9	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21D0864265	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 9,500 %	1	256	22/04/202 1	23/07/202 9	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21E0048439	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,500 %	1	257	03/05/202 1	10/07/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21F0211653	R\$ 100.000.000,0 0	10000 0	IPCA + 6,000 %	1	213	08/06/202 1	21/06/203 6	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21F0189140	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 8,000 %	1	194	04/06/202 1	23/06/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21F1037235	R\$ 9.000.000,00	9000	12.5000%	1	247	14/06/202 1	23/07/203 0	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0507867	R\$ 124.966.000,0 0	12496 6	IPCA + 5,000 %	1	242	07/07/202 1	25/06/203 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0733018	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,000 %	1	261	19/07/202 1	21/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0733026	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,000 %	1	262	19/07/202 1	21/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0733065	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,000 %	1	263	19/07/202 1	21/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de

											Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0733088	R\$ 3.600.000,00	3600	IPCA + 10,000 %	1	264	19/07/202 1	21/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21G0733137	R\$ 5.350.000,00	5350	IPCA + 10,000 %	1	265	19/07/202 1	21/07/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21H0953104	R\$ 24.800.000,00	24800	IPCA + 8,500 %	1	245	20/08/202 1	15/02/203 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21H0953114	R\$ 27.100.000,00	27100	IPCA + 8,500 %	1	246	20/08/202 1	15/02/203 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0600458	R\$ 9.335.000,00	9335	IPCA + 10,000 %	1	279	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0940475	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,000 %	1	280	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0940482	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 10,000 %	1	281	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0940484	R\$ 3.665.000,00	3665	IPCA + 10,000 %	1	282	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0940485	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 10,000 %	1	283	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0940486	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,000 %	1	284	06/09/202 1	21/08/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0776342	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,000 %	1	273	14/09/202 1	25/08/203 1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0826412	R\$ 89.800.000,00	89800	IPCA + 7,100 %	1	285	22/09/202 1	25/06/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21I0798465	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,000 %	1	274	14/09/202 1	25/08/203 1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0868593	R\$ 23.000.000,00	23000	IPCA + 13,000 %	1	312	10/12/202 1	21/11/203 1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0868658	R\$ 23.000.000,00	23000	IPCA + 13,000 %	1	313	10/12/202 1	21/11/203 1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967403	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967444	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967448	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,000 %	1	297	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967455	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 10,000 %	1	298	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967490	R\$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 10,000 %	1	299	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967494	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 13,000 %	1	300	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967495	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,000 %	1	301	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967496	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,000 %	1	302	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967500	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,000 %	1	303	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	21L0967522	R\$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 13,000 %	1	304	20/12/202 1	24/12/202 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A0759327	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 14,030 %	1	321	07/01/202 2	25/12/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A0759361	R\$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,030 %	1	322	07/01/202 2	25/12/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A0759371	R\$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,030 %	1	323	07/01/202 2	25/12/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A0791137	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,500 %	1	325	18/01/202 2	15/07/203 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127471	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 12,683 %	1	314	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127486	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,683 %	1	315	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127639	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,683 %	1	316	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127640	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,683 %	1	317	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127655	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,683 %	1	318	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22A1127657	R\$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,000 %	1	319	27/01/202 2	20/02/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22B0337860	R\$ 57.000.000,00	57000	IPCA + 9,000 %	1	329	10/02/202 2	20/01/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0844981	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 13,000 %	1	341	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0845146	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,000 %	1	342	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0845162	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,000 %	1	343	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

											Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0895765	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,000 %	1	344	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0897027	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,000 %	1	345	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22D0902937	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,000 %	1	346	08/04/202 2	24/03/203 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 25.637.000,00	25637	IPCA + 9,000 %	5	1	17/05/202 2	22/11/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22E1211649	R\$ 85.000.000,00	85000	CDI + 3,000 %	7	1	27/05/202 2	07/06/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22F1135958	R\$ 16.800.000,00	16800	IPCA + 9,500 %	3	1	23/06/202 2	25/06/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22F1162246	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 12,000 %	3	2	23/06/202 2	25/06/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 51.131.000,00	51131	IPCA + 7,500 %	8	1	28/06/202 2	20/06/204 1	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1737532	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,200 %	14	ÚNIC A	19/08/202 2	15/08/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1737558	R\$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,000 %	15	ÚNIC A	19/08/202 2	15/08/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22G1166026	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,000 %	1	347	22/07/202 2	19/11/202 4	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1519129	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 12,500 %	4	1	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1663827	R\$ 4.500.000,00	4500	CDI + 12,500 %	4	2	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1663473	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 12,500 %	4	3	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

											Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667479	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 12,500 %	4	4	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667507	R\$ 7.000.000,00	7000	CDI + 12,500 %	4	5	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667508	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 12,500 %	4	6	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667509	R\$ 6.500.000,00	6500	CDI + 12,500 %	4	7	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667510	R\$ 7.600.000,00	7600	CDI + 12,500 %	4	8	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667511	R\$ 4.480.000,00	4480	CDI + 12,500 %	4	9	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

											Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22H1667512	R\$ 51.580.000,00	51580	CDI + 12,500 %	4	10	22/08/202 2	20/08/203 0	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22I1560033	R\$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,250 %	16	1	23/09/202 2	22/09/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J0268287	R\$ 76.125.000,00	76125	8.5000%	6	1	05/10/202 2	24/10/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J0268409	R\$ 55.875.000,00	55875	3.5000%	6	2	05/10/202 2	24/10/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J1411295	R\$ 16.689.000,00	16689	CDI + 5,500 %	18	1	31/10/202 2	23/10/202 6	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J1411297	R\$ 15.322.000,00	15322	CDI + 5,500 %	18	2	31/10/202 2	23/10/202 6	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J1411298	R\$ 17.750.000,00	17750	CDI + 5,500 %	18	3	31/10/202 2	31/10/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J1411299	R\$ 17.750.000,00	17750	CDI + 5,500 %	18	4	31/10/202 2	31/10/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

											Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22J1411300	R\$ 13.500.000,00	13500	CDI + 7,500 %	1	332	28/10/202 2	18/07/202 4	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	CRA02200CN L	R\$ 0,00	35000	CDI + 5,250 %	3	ÚNIC A	23/11/202 2	27/11/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22K1685394	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,250 %	21	1	28/11/202 2	27/05/202 6	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22L1013767	R\$ 120.000.000,0 0	12000 0	CDI + 3,000 %	22	1	09/12/202 2	29/11/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22L1215090	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	20	1	14/12/202 2	29/12/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22L1464124	R\$ 46.810.000,00	46810	IPCA + 7,500 %	23	1	20/12/202 2	20/12/204 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22L1258273	R\$ 131.000.000,0 0	13100 0	IPCA + 8,720 %	17	1	14/12/202 2	19/12/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	22L1212138	R\$ 111.465.000,0 0	11146 5	CDI + 2,450 %	17	2	14/12/202 2	19/12/203 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23B0432351	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,000 %	1	334	14/02/202 3	21/02/202 5	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23D1245828	R\$ 48.652.000,00	48652	IPCA + 12,000 %	1	333	12/04/202 3	15/05/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

											Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23C1625918	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 1.700,000 %	24	1	15/03/202 3	15/10/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23C1626751	R\$ 4.681.000,00	4681	IPCA + 17,000 %	24	3	15/03/202 3	15/10/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23C1626118	R\$ 8.750.000,00	8750	IPCA + 17,000 %	24	2	15/03/202 3	15/10/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23E1202404	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 12,680 %	25	1	08/05/202 3	24/04/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23E1206892	R\$ 13.150.000,00	13150	IPCA + 12,680 %	25	2	08/05/202 3	24/04/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23F1689784	R\$ 113.200.000,0 0	11320 0	CDI + 3,000 %	28	1	19/06/202 3	27/11/202 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0947707	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,800 %	1	348	01/10/202 0	25/09/203 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

											Coobrigação , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0947706	R\$ 4.500.000,00	4500	53.8000%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20J0947705	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação , Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	14I0103933	R\$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,122 %	1	8	19/09/2014	13/12/2023	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	20E1055012	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,500 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23H1753231	R\$ 15.700.000,00	15700	IPCA + 12,680 %	30	1	23/08/202 3	21/08/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 42.000.000,00	42000	CDI + 5,000 %	27	ÚNIC A	18/08/202 3	21/09/202 6	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23I2066060	R\$ 40.000.000,00	40000	10.0000%	33	ÚNIC A	22/09/202 3	15/09/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23J2008462	R\$ 8.877.000,00	8877	12.0000%	31	ÚNIC A	24/10/202 3	22/10/203 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23K1511855	R\$ 100.000.000,0 0	10000 0	CDI + 3,000 %	40	ÚNIC A	13/11/202 3	29/11/202 8	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23K2260145	R\$ 100.000.000,0 0	10000 0	CDI + 2,000 %	38	ÚNIC A	17/11/202 3	16/11/202 6	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23K2511595	R\$ 80.000.000,00	80000	12.8439%	43	ÚNIC A	24/11/202 3	26/11/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	23K2664525	R\$ 54.000.000,00	54000	IPCA + 11,000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 9.900.000,00	9900	IPCA + 12,000 %	32	ÚNIC A	18/12/2023	22/05/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24A2786450	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 6,000 %	48	1	24/01/2024	26/01/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24B1813276	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,500 %	9	1	19/02/2024	25/08/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24B1812864	R\$ 17.469.000,00	17469	IPCA + 12,000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1582978	R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 2,000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1583302	R\$ 250.000.000,0 0	25000 0	IPCA	51	2	11/03/202 4	25/09/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1589518	R\$ 250.000.000,0 0	25000 0	12.5908%	51	3	11/03/202 4	25/09/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1586480	R\$ 250.000.000,0 0	25000 0	7.7040%	51	4	11/03/202 4	25/09/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1630587	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,000 %	1	353	15/03/202 4	16/04/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C1630594	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,000 %	1	354	15/03/2024	16/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C2199746	R\$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 12,680 %	39	1	22/03/2024	23/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C2203838	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 12,680 %	39	2	22/03/2024	23/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24C2208771	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 12,680 %	39	3	22/03/202 4	23/03/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24D2858481	R\$ 95.000.000,00	95000	IPCA + 11,000 %	55	ÚNIC A	12/04/202 4	15/04/202 9	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24E1394847	R\$ 60.000.000,00	60000	3.7500%	52	ÚNIC A	09/05/202 4	26/05/202 8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24G1773090	R\$ 8.500.000,00	8500	IPCA + 12,000 %	5	2	18/07/202 4	22/08/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24H2096783	R\$ 60.000.000,00	60000	10.0000%	63	ÚNIC A	30/08/202 4	22/10/204 0	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A	24I2477779	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 8,000 %	70	ÚNIC A	23/09/202 4	28/10/202 7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,500 %	69	1	06/11/202 4	07/11/202 9	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADOR A S.A		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,500 %	69	2	06/11/202 4	07/11/202 9	Adimplente	Fiança





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 47BW2-ELCK5-NAC6V-8BP5B

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

Simone Santini (CPF 292.680.998-02)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Vitória Guimarães Havir (CPF 409.470.118-46)

Ana Clara Dória Lourenço (CPF 426.687.178-33)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/47BW2-ELCK5-NAC6V-8BP5B>

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

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