

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DAS 273ª E 274ª DA 1ª EMISSÃO DA**



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

14 de setembro de 2021

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”) e da Resolução CVM nº 17/21:

II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - 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:

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

“Adquirentes”:

São as pessoas físicas e/ou jurídicas que irão adquirir as unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Garantia, por meio dos Contratos Imobiliários e serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;

“Agente de Monitoramento”:

A **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, 195, cj. 72, Vila Olímpia, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, inscrita no

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, que atuará no acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”:</u> | <b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>                 | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “f” deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>                 | Significa, quando denominadas em conjunto e indistintamente, a Alienação Fiduciária de Quotas GMS, a Alienação Fiduciária de Quotas Vitória e a Alienação Fiduciária de Quotas Uchoa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“Alienação Fiduciária de Quotas GMS”:</u>             | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “b” deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Alienação Fiduciária de Quotas Vitória”:</u>         | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “c” deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Alienação Fiduciária de Quotas Uchoa”:</u>           | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “d” deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Amortização Extraordinária Compulsória”:</u>         | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>“ANBIMA”:</u>                                         | <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>“Aplicações Financeiras”:</u>                         | A aplicação, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, desde a data da primeira integralização até integral liquidação dos CRI, de quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, inclusive aqueles que compuserem o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, integrantes do Patrimônio Separado dos CRI em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A.; |
| <u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:</u>           | Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>“Aurismácia Couto”:</u>                               | <b>AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO</b> , brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Suerlon Couto (abaixo qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 04.267.295-36 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 750.005.555-20, residente e domiciliada na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da                                                                                                                                                                                                   |

Bahia, na Rua Pastor Valdomiro Oliveira, nº 750, Bloco B, apartamento 801, bairro Candeias, CEP 45.028-742;

“Aval”:

O aval prestado pelos Garantidores, no âmbito da CCB;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“B3”:

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“CCB”:

A Cédula de Crédito Bancário nº 2109150065/VCL - Financiamento Imobiliário, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;

“CCI”:

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

“CETIP21”:

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Cessão Fiduciária”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “e” deste Termo;

“Cláudia Couto”:

**CLÁUDIA DOS ANJOS PEREIRA COUTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Jardel Couto (abaixo qualificado), fonoaudióloga, portadora da cédula de identidade número 08.835.527-60 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 827.898.515-49, residente e domiciliada na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524

“CNPJ/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“CPF/ME”:

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

“Código Civil”:

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“Código de Processo Civil”:

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

“Condições Precedentes”:

São as Condições Precedentes Primeira Integralização e as Condições

Precedentes Integralizações Subsequentes, quando denominadas em conjunto;

“Condições Precedentes Primeira Integralização”:

São as condições previstas na Cláusula 2.2. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor de Cessão seja realizado e o valor da Primeira Integralização líquido dos descontos previstos na Cláusula 2.1.2 da CCB seja disponibilizado à Devedora;

“Condições Precedentes Integralizações Subsequentes”:

São as condições previstas na Cláusula 2.3. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, a cada nova integralização, para que as demais parcelas do Valor de Cessão sejam pagas e o valor das Integralizações Subsequentes, conforme definido na Cláusula 2.1 da CCB, sejam disponibilizados à Devedora;

“Conta de Livre Movimentação Devedora”:

A conta corrente nº 001102-3, agência 4248, Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

“Conta de Livre Movimentação GMS”:

A conta corrente nº 00000533-2, agência 4588, Caixa Econômica Federal, de titularidade da GMS Empreendimentos (conforme abaixo definido);

“Conta de Livre Movimentação Vitória”:

A conta corrente nº 00000999-0, agência 4588, Caixa Econômica Federal, de titularidade da Vitória Empreendimentos (conforme abaixo definido);

“Conta de Livre Movimentação Uchoa”:

A conta corrente nº 11.460-0, cooperativa 3226-3, Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil (Sicoob), de titularidade da VCA Uchoa (conforme abaixo definido);

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 43652-2, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

*O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a Vitória Empreendimentos, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:

Significa, quando denominados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas GMS Empreendimentos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas VCA Uchoa e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Vitória Empreendimentos;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas GMS Empreendimentos”:

*O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre Jardel Couto e a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a GMS Empreendimentos, na qualidade de interveniente anuente;

“Contrato de Alienação  
Fiduciária de Quotas VCA  
Uchoa”:

O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre **QUEILE DA ROCHA UCHOA CHAVES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação número 02945657386 DETRAN/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 990.012.768-49, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Fazenda Sítio Estiva, 15, Imbores, Rural, CEP 45.119-970 (“Queile Chaves”) e a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a VCA Uchoa, na qualidade de interveniente anuente;

“Contrato de Alienação  
Fiduciária de Quotas Vitória  
Empreendimentos”:

O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto, Suerlon Couto e **IARA CARDOZO COUTO RAMOS**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade número 05.421.624-90 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 930.061.365-00, residente e domiciliada na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Rua João Abuchidid, nº 465, bairro Candeias, CEP 45.028-125 (“Iara Couto”), na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Vitória Empreendimentos, na qualidade de interveniente anuente;

“Contrato de Cessão”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado, nesta data, entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e os Garantidores, na qualidade de fiadores, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Credor Original à Securitizadora;

“Contrato de Monitoramento”:

O *“Contrato de Prestação de Serviços de -Administração Financeira Imobiliária”*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora, a Devedora, a GMS Empreendimentos, a VCA Uchoa e a Vitória Empreendimentos, e o Agente de Monitoramento;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;

“Contratos Imobiliários”:

Cada (i) *“Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças”* celebrado entre a Vitória Empreendimentos e os promitentes adquirentes para aquisição de lotes integrantes do Empreendimento Vitória; (ii) *“Contrato Particular de Compra e Venda, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento conforme Lei 9514/97”* celebrado entre a GMS Empreendimentos e os promitentes adquirentes para aquisição de lotes

integrantes do Empreendimento GMS; e/ou (iii) “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças*” celebrado entre a VCA Uchoa e os promitentes adquirentes para aquisição de lotes integrantes do Empreendimento Uchoa ;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Os direitos creditórios de titularidade da GMS Empreendimentos, da VCA Uchoa e/ou da Vitória Empreendimentos, conforme o caso, decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Garantia comercializados até a presente data e da alienação (i) dos lotes em estoque dos Empreendimentos Garantia e (ii) dos lotes integrantes dos Empreendimentos Garantia, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ;

“Créditos Imobiliários”:

Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

“Coordenador Líder”:

A Emissora, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 414;

“Credor Original”:

A **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, conjunto 12, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela GMS Empreendimentos, pela VCA Uchoa, pela Vitória Empreendimentos, por Queile Uchoa, por Iara Cardozo, pelos Garantidores e/ou pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão”:

14 de setembro de 2021;

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Data de Pagamento</u> ”:           | Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:    | 25 de agosto de 2031;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Devedora</u> ”:                    | <b>VCA CONSTRUTORA LTDA</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1.265, 3º andar, CEP 45.028-610, bairro Candeias, na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.464.677/0001-58;                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:            | (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo.                                                                       |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”:      | Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (viii) o Contrato de Monitoramento; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados; |
| “ <u>Emissão</u> ”:                     | A 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”:        | Empreendimentos descritos no Anexo IX a este Termo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| “ <u>Empreendimento GMS</u> ”:          | O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Condomínio Campus Vivant Club Residence</i> ”, objeto da matrícula-mãe nº 47.282 do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA ;                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Empreendimento Vitória</u> ”:      | O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Bela Morada</i> ”, objeto da matrícula-mãe nº 40.008 do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Empreendimento Uchoa</u> ”:        | O empreendimento imobiliário denominado “ <i>Baron Uchoa</i> ”, objeto da matrícula-mãe nº 55.178 do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Empreendimentos Garantia</u> ”:    | Quando denominados em conjunto, o Empreendimento GMS, o Empreendimento Vitória e o Empreendimento Uchoa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”: | A <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural</i> , celebrada, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitiu a CCI;                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Escriturador</u> ”:                                    | O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:                | Quando denominados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ”:     | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 da CCB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</u> ”: | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 da CCB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| “ <u>Fiança</u> ”:                                          | A fiança outorgada pelos Garantidores, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, no âmbito do Contrato de Cessão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Fundo de Despesas</u> ”:                               | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Fundo de Reserva</u> ”:                                | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| “ <u>Garantias</u> ”:                                       | O Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Garantidores</u> ”:                                    | Quando denominados em conjunto, <b>(i) GEDEL PEREIRA DO COUTO</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria do Céu Couto (abaixo definida), empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 (“ <u>Gedel Couto</u> ”); <b>(ii) JARDEL CARDOZO COUTO</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Cláudia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 (“ <u>Jardel Couto</u> ”); <b>(iii) ROBERIO COUTO DE JESUS</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Couto (abaixo definida), empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Olívia |

Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 (“Roberio Couto”); (iv) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aurismácia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Rua Pastor Valdomiro Oliveira, nº 750, Bloco B, apartamento 801, bairro Candeias, CEP 45.028-742 (“Suerlon Couto”); e (v) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com **CAROLINA SANTANA MACIEL RIZZO ARAÚJO**, brasileira, inscrita no CPF/ME sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF/ME sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Rua Siqueira Campos, nº 450, bairro Recreio, CEP 45.000-455.

“GMS Empreendimentos”:

A **GMS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, sociedade limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 13, CEP 45.028-610, bairro Candeias, na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.187.721/0001-22;

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Imóvel Alienado  
Fiduciariamente”:

Significa o imóvel objeto da matrícula nº 41.771 do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA;

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”:

Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“JUCESP”:

Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Juros Remuneratórios”:

juros remuneratórios a 7,00% a.a. (sete por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

“Lei nº 6.404/76”:

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | sociedades por ações;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:       | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| “ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:      | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;                                                                                                                                                                      |
| “ <u>Maria das Graças</u> ”:      | <b>MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO</b> , brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Roberio Couto (acima qualificado), administradora, portadora da cédula de identidade número 21.108.609-6 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 478.596.445-68, residente e domiciliada na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610;                                                                                                                                            |
| “ <u>Maria do Céu</u> ”:          | <b>MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO</b> , brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com Gedel Couto (acima qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 00.607.331-01 SSP/BA, inscrita no CPF/ME sob o nº 799.438.105-72, residente e domiciliada na Cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524;                                                                                                                                                                |
| “ <u>MDA</u> ”:                   | Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Montante Mínimo</u> ”:       | O montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Obrigações Garantidas</u> ”: | A obrigação de pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação; |
| “ <u>Oferta</u> ”:                | Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**“Patrimônio Separado”:**

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

**“Primeira Integralização”:**

A primeira parcela do Valor de Cessão, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser retida na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, a ser integralizada em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

**“Razões Mínimas de Garantia”:**

Quando denominadas em conjunto, a Razão Mínima de Garantia Carteira e a Razão Mínima de Garantia Arrecadação, ambas descritas e definidas na Cláusula Sétima da CCB;

**“Regime Fiduciário”:**

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

**“Resgate Antecipado Total”:**

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

**“Resolução CVM nº 17/21”**

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

**“Resolução CVM nº 30/21”:**

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 e revoga a Instrução CVM nº 539;

**“Securitizadora” ou “Emissora”:**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>Termo de Securitização</u> ":  | Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| " <u>Titulares dos CRI</u> ":       | Os detentores dos CRI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| " <u>Valor de Cessão</u> ":         | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização; e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| " <u>Valor Nominal Unitário</u> ":  | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>VCA Uchoa</u> ":               | A <b>VCA UCHOA EMPREENDIMENTO SPE LTDA</b> , sociedade limitada, com sede na Rua Belarmino Ribeiro Marinho, s/n, na sede do Sítio Uchoa, localizado às margens da BA 265, do lado esquerdo, no sentido B. do Choca, CEP 45.007-200, Largo das Flores, na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.469.074/0001-32;                                                                                                             |
| " <u>Vitória Empreendimentos</u> ": | A <b>VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</b> , sociedade limitada, com sede na Rua João Abuchidid, nº 465, sala 01, CEP 45.028-125, bairro Candeias, na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.354.607/0001-19;                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Vx Informa+</u> ":             | Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema. |

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.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Credor Original, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através

da declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**2.3. 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.

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e emissão do Termo de Endosso, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI 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 da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

**2.8. Valor de Cessão:** O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão e na CCB é de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor de Cessão").

**2.8.1.** A liberação do Valor de Cessão será realizada nos termos do Contrato de Cessão e da CCB, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverá ser:

- (i) retido o montante de R\$ 19.536,25 (dezenove mil, quinhentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) para composição do fundo de despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo certo que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado o montante de, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização, conforme descritas no Anexo II à CCB ("Fundo de Despesas");
- (ii) retido, para a composição inicial do fundo de reserva, montante equivalente a 2 (duas) vezes a próxima parcela vincenda da CCB ("Fundo de Reserva"), cujos recursos poderão ser utilizados pela Securitizadora para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da CCB e/ou dos CRI. Referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (abaixo definidas). Até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas deverá permanecer retido no Fundo de Reserva um montante mínimo equivalente a 2 (duas) vezes a próxima parcela vincenda da CCB ("Valor Mínimo Fundo de Reserva"); e
- (iii) descontado o valor de R\$ 1.050.726,07 (um milhão, cinquenta mil, setecentos e vinte e seis reais e sete centavos) para o pagamento das despesas *flat* previstas no Anexo II da CCB.

**2.8.1.** O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser, ordinariamente, recompostos com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula Décima abaixo. Caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, todavia, serão recompostos com recursos decorrentes e retidos das Integralizações Subsequentes ou, em último caso, por aporte direto da Devedora, em até 02 (dois) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

**3.1. Características dos CRI:** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos

Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 1ª;
- (b) **Séries:** 273ª e 274ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** até 50.000 (cinquenta mil), sendo até 30.000 (trinta mil) para a 273ª Série e até 20.000 (vinte mil) para a 274ª Série;
- (d) **Valor Global da Emissão:** até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a 273ª Série e até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a 274ª Série;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** 14 de setembro de 2021;
- (g) **Prazo de vencimento:** 3.632 (três mil, seiscentos e trinta e dois) dias, vencendo-se, portanto, ambas as séries em 25 de agosto de 2031;
- (h) **Atualização Monetária:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA/IBGE”);
- (i) **Juros Remuneratórios:** para ambas as séries, juros remuneratórios equivalentes a 7,00% a.a. (sete por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** para ambas as séries, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e Pagamento Antecipado Facultativo parcial previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** para ambas as séries, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários contam com o Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Carência:** não há;

(r) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(s) **Forma:** escritural.

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

**3.2. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da 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.

**3.3. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

**3.4. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.**

**3.4.1. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder na ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62 (**“ANBIMA”**), nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do **“Código ANBIMA para Ofertas Públicas”**, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas **“Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019”**, com as alterações introduzidas pelas **“Regras e Procedimentos Nº 07/21”** da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.4.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.**

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

- a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

**3.5.** Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.6.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, quando da subscrição e integralização do Montante Mínimo, ou ainda, quando do decurso do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Cláusula 3.5 acima, desde que colocado o Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.5 deste Termo de Securitização.

**3.6.1.** Distribuição Parcial: Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de assembleia geral de titulares de CRI.

**3.6.2.** Em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, as Partes declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.6.3.** Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI.

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

**3.6.5.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços

da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.6.6.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 (“Investidores Qualificados”); e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.7.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.8. Declarações:** Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

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

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

**4.2.1.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) os CRI e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta. Os CRI serão integralizados à vista no ato de sua subscrição, na forma prevista na CCB.

**4.2.2.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que na primeira integralização dos CRI serão descontados os valores indicados na Cláusula 2.8.1 acima.

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

## CLÁUSULA QUINTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

**5.1. Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para (i) a expansão, construção e desenvolvimento do Empreendimento Alvo (“Despesas Futuras”), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo III à CCB; e (ii) exclusivamente com os recursos decorrentes da emissão da 273ª Série desta Emissão, o reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Alvo nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI da 273ª Série, conforme listadas no Anexo X a este Termo (“Reembolso” e, quando em conjunto com “Despesas Futuras”, “Destinação dos Recursos”).

**5.2.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.1 acima, deverá ser encaminhado, semestralmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, todo último dia útil dos meses de setembro e março, sendo a primeira comprovação em março de 2022, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo V da CCB (“Relatórios de Destinação de Recursos”), conforme cronograma indicativo constantes do Anexo IX deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos relacionados às Despesas Futuras (“Documentos Comprobatórios Despesas Futuras”) e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora através da emissão da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**5.2.1.** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e dos CRI. 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.

**5.2.2.** Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, que analisou, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo X a este Termo e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgou necessário (“Documentos Comprobatórios Reembolso”).

**5.3.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Credor Original 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 da Destinação dos Recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI, acrescido (i) da Remuneração da CCB calculada

*pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

**5.4** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor Original e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) os recursos não sejam destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor Original ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor Original ou pela Securitizadora, conforme o caso.

**5.5** A Devedora, desde já autoriza o Credor Original, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB, até o esaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**5.6.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da Destinação dos Recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**5.7.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada em sua totalidade. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

**5.8.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula resultará no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista em sua Cláusula 10.1, alínea “h”, e consequentemente, o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**5.9.** O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, observadas eventuais demandas mencionadas na Cláusula 5.6 acima.

5.10. As Partes acordam que, durante a vigência dos CRI, poderá ser solicitada, pela Devedora, a inserção de novos Empreendimentos Alvo, desde que expressamente aprovado pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia geral, de acordo com o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13.14 deste Termo de Securitização, hipótese na qual as Partes se comprometem a aditar a CCB, a Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização para indicar os novos Empreendimentos Alvo e ajustar o Cronograma Destinação.

## CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da primeira Data da Primeira Integralização dos CRI ("Data da Primeira Integralização"), calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VNb \times C,$$

Onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, se houver, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado em reais com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$C$  = Fator resultante da variação acumulada mensal do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário ("Mês 'k'"). Por exemplo: para a atualização realizada em setembro de 2021 será utilizado o número índice referente a julho de 2021, divulgado em agosto de 2021; e

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês " $k$ ".

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, para o caso do primeiro período de atualização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, para os demais períodos, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo “dcp” um número inteiro;

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário, imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dct” um número inteiro;

**Data de Aniversário** = conforme os dias indicados no Anexo I;

Observações:

- a) O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e
- b) O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário.

6.2.1 Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo de vigência dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário, ou o Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de índice Substituto, utilizar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“INPC-IBGE”) ou aquele que vier a substituí-lo.

6.2.2 A aplicação do IPCA/IBGE ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

6.3. Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,00% a.a. (sete por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Emissão, conforme tabela constante do Anexo II. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J - Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

$i = 7,0000$  (sete inteiros);

**dcp** = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

**Dct** = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro

**6.4. Amortização Ordinária.** A Amortização dos CRI será realizada em parcela única na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária na forma e condições previstas neste Termo.

**6.4.1** O pagamento dos Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

**6.4.2** Após a primeira liquidação dos CRI, as Taxas de Amortização (TAi) constantes na tabela do Anexo II a este Termo de Securitização poderão ser revisadas pela Securitizadora, a cada 1 (um) ano, de forma a refletir, com melhor coerência, o fluxo de pagamentos da Cessão Fiduciária.

**6.5. 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.

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

**6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis 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.

## CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**7.1 Amortização Extraordinária Compulsória.** Observada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula Nona deste Termo de Securitização, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de

Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, nas seguintes situações (“Amortização Extraordinária Compulsória”):

- (i) Caso seja constatado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação, o não atendimento a alguma das Razões Mínimas de Garantia, a totalidade dos recursos decorrentes da Cessão Fiduciária, arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento da parcela mensal das Obrigações Garantidas e do pagamento das despesas da Devedora, será utilizada para a amortização extraordinária compulsória da CCB em montante suficiente à recomposição das Razões Mínimas de Garantia, necessariamente previamente à Data de Pagamento imediatamente subsequente, de modo que a Emissora deverá, proporcionalmente, promover a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;
- (ii) Caso seja constatado pela Securitizadora, em três, ou mais, Datas de Verificação consecutivas, o não atendimento a alguma das Razões Mínimas de Garantia, a Devedora deverá promover, por meio de aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, a amortização extraordinária compulsória da CCB para que o cálculo das Razões Mínimas de Garantia descumpridas, conforme descrito nas Cláusulas 7.1 e 7.2 da CCB, resulte em 1,35 (um inteiro e trinta e cinco centésimos), em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora a instando nesse sentido, no montante indicado em referida notificação, necessariamente previamente à Data de Pagamento imediatamente subsequente, de modo que a Emissora deverá, proporcionalmente, promover a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;
- (iii) Caso seja constatado pela Securitizadora, em uma Data de Verificação, o não atendimento a qualquer das Razões Mínimas de Garantia em tal dimensão que qualquer dos cálculos descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 da CCB resulte em valor inferior a 1,00 (um inteiro), a Devedora deverá promover, por meio de aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, amortização extraordinária compulsória da CCB em montante suficiente para que o cálculo das Razões Mínimas de Garantia descumpridas, conforme descrito nas Cláusulas 7.1 e 7.2 da CCB, resulte em 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos), em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora a instando nesse sentido, no montante indicado em referida notificação, necessariamente previamente à Data de Pagamento imediatamente subsequente, de modo que a Emissora deverá, proporcionalmente, promover a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI;
- (iv) Caso ocorra o pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão (i) caso qualquer das Razões Mínimas de Garantia não tenha sido atendida, ser direcionados, em sua integralidade, à amortização extraordinária compulsória da CCB; e (ii) caso ambas as Razões Mínimas de Garantia estejam atendidas, ser destinados à amortização extraordinária compulsória da CCB, de acordo com o cálculo do Índice de Amortização Adicional, descrito em sua Cláusula 8.1, sendo que eventual excedente deverá ser transferido à Conta de Livre Movimentação Vitória, à Conta de Livre Movimentação Uchoa e/ou à Conta de Livre Movimentação GMS, conforme o caso, a depender do Contrato Imobiliário originador dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que tenham sido objeto de pré-pagamento. Neste caso, também, a Emissora deverá, proporcionalmente, promover a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI; e/ou
- (v) em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB, na forma prevista na Cláusula 7.3 abaixo.

**7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI.** A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI diante do (i) Pagamento Antecipado Facultativo total da CCB, na forma prevista na Cláusula 7.3 abaixo; e/ou (iii) da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, sendo certo que, para este último caso, exclusivamente diante da ocorrência indicada no item (i) da Cláusula 9.2 da CCB, o resgate antecipado total dos CRI deverá ser realizado, inclusive, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Para todos os demais Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, não será realizado o resgate antecipado total dos CRI, devendo ser observado o procedimento que consta na cláusula 9.5 da CCB (“Resgate Antecipado Total”).

**7.3 Pagamento Antecipado Facultativo.** Nos termos da Cláusula 8.2 da CCB, é assegurado à Devedora, a qualquer tempo, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou liquidar antecipadamente de forma total a CCB, e consequentemente os CRI, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou data de pagamento anterior, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento, de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito da CCB, e, caso a amortização antecipada ocorra até o 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), de multa equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) sobre o valor a ser amortizado (“Prêmio” e “Pagamento Antecipado Facultativo”, respectivamente).

**7.3.1** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca do Pagamento Antecipado Facultativo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data de realização do referido evento, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento, que deverá ser sempre em uma Data de Pagamento. Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 da CCB, referido prazo para envio da notificação não será aplicável.

**7.3.2** Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora deverá observar a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

**7.3.3** O Pagamento Antecipado Facultativo parcial deverá ser realizado em valor de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**7.4. Comunicação:** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, na figura do representante dos titulares dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima.

**7.5.** Em caso de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

**7.6.** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**7.7.** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente o CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

## **CLÁUSULA OITAVA - 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 por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, até o 25º (vigésimo quinto) de cada mês, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

**8.4.** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, 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 (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Resolução CVM nº 17/21; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo com o que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social).

ou nos Documentos da Operação; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; **(xi)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado; **(xii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente.

**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 nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, 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.

**8.6.** 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.

**8.7.** Sem prejuízo das obrigações acima, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 476, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo

e vedações à negociação;

- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (b) desta cláusula; e
- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos desta Instrução.

**8.8.** A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, 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;

- (h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (l) 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 a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e
- (o) 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.

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

## CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

**9.1** Em complemento ao Aval, constituído na CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

- (a) Fiança, outorgada pelos Garantidores, no âmbito do Contrato de Cessão (“Fiança”);
- (b) Alienação Fiduciária de Quotas GMS: Em garantia das Obrigações Garantidas, Jardel Couto e a Devedora constituíram, diretamente em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da GMS Empreendimentos (“Alienação Fiduciária de Quotas GMS”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas GMS Empreendimentos;
- (c) Alienação Fiduciária de Quotas Vitória: Em garantia das Obrigações Garantidas, Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto, Suerlon Couto e Iara Couto constituíram, diretamente em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Vitória Empreendimentos (“Alienação Fiduciária de Quotas Vitória”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas Vitória Empreendimentos;
- (d) Alienação Fiduciária de Quotas Uchoa: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora e Queile Chaves constituíram, diretamente em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da VCA Uchoa (“Alienação Fiduciária de Quotas Uchoa”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas VCA Uchoa;
- (e) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas, a GMS Empreendimentos, a Vitória Empreendimentos e a VCA Uchoa constituíram, diretamente em favor da Securitizadora, a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Cessão Fiduciária”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (f) Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Vitória Empreendimentos constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, que se encontra, nesta data, livre de quaisquer ônus, dívidas ou litígios (“Alienação Fiduciária Imóvel”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel;
- (g) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e
- (h) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI.

**9.2 Disposições Gerais às Garantias.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo os garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**9.2.1** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS**

## PAGAMENTOS

**10.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**10.2. Conta do Patrimônio Separado:** 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.

**10.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**10.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**10.4.1.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

**10.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original, ainda que eletrônica, da CCB e seus eventuais aditamentos, e de 1 (uma) via original, ainda que eletrônica, de cada um dos Contratos das Garantias e seus eventuais aditamentos;
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da

seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias; e

- (d) as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em créditos imobiliários da Securitizadora.

**10.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) 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*).

**10.7.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**10.7.2.** 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.

**10.8. Guarda da CCB:** A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

**10.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis antes da “Data de Pagamento do CRI”, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”):

- a) Despesas do Patrimônio Separado;
- b) Recomposição, do Fundo de Reserva, se necessário;
- c) Remuneração e Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- d) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- e) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- f) Pagamento da Amortização dos CRI;
- g) Caso seja constatado o não atendimento a qualquer das Razões Mínimas de Garantia e/ou na hipótese descrita na Cláusula 10.9.1 abaixo, eventual Excedente deverá ser revertido para a amortização extraordinária compulsória da CCB e a consequente Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, sendo que, no caso da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, preferir-se-á os CRI da 273ª (ducentésima septuagésima terceira) Série aos CRI da 274ª (ducentésima septuagésima quarta) Série, que apenas serão objeto de Amortização Extraordinária Compulsória após a liquidação integral da 273ª (ducentésima septuagésima terceira) Série; e/ou
- h) Caso seja constatado o atendimento a ambas as Razões Mínimas de Garantia, eventual Excedente será liberado à Devedora.

**10.9.1** No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão ser destinados à amortização extraordinária compulsória da CCB,

e a consequente Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos indicados no item “iv” da Cláusula 7.1 acima.

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

**10.11 Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, desde a data da primeira integralização até integral liquidação dos CRI, em Aplicações Financeiras.

**10.11.1** Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras, líquidos de impostos e de quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e, após a liquidação da integralidade das obrigações relativas à CCB e aos CRI, conforme devidamente comprovada pelo Agente Fiduciário, os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os rendimentos decorrentes das aplicações previstas na cláusula 10.11 acima, serão liberados para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comprovação da liquidação.

**10.11.2** Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na cláusula acima.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (d) 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;

- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram

condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (o) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, 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;
- (p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Garantidor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (q) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, 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 a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do

exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para o Empreendimento Alvo, devendo o Agente Fiduciário emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, 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, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

**11.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração; e (ii) pela verificação da destinação dos recursos, será devida parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devendo ser paga em até 05(cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro. Caso a operação seja desmontada, os itens (i) e (ii) acima serão devidos à título de “*abort fee*”.

**11.5.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário 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 até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**11.6.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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 ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.7. 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.8. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

11.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*.

11.10. Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

11.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como

sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**11.13.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

**11.14.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

**11.15. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**11.16. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

**11.17. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.18. Substituição:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo

de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.19. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

**11.21. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**11.23.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que deliberem pela (i) contratação de nova empresa administradora; ou (ii) por promover a liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá ser nomeada instituição liquidante e sua remuneração.

**12.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11 e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de uma nova securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado.

**12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, indicando a instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como

as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**12.3.1.** A Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula acima será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em (i) primeira convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) qualquer convocação subsequente, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação. Uma vez convocada a Assembleia de Titulares de CRI, a sua não realização, por qualquer motivo, no prazo estabelecido acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

**12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:**

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;
- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (e) descumprimento, pela Emissora, por sua culpa exclusiva, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, ou
- (f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL**

**13.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

**13.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

**13.3.1.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**13.3.2.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.2 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Em todos os demais casos, a Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação.

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

**13.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se

conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

**13.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Geral de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

**13.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

**13.11. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da ICVM 625, se aplicável.

**13.12. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, 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.

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

**13.14. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações, inclusive aquelas referentes à solicitação tratada na Cláusula 5.10 acima, serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos CRI em Circulação presentes na assembleia .

**13.15. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do

Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, conforme cabível; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em qualquer convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação.

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

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**14.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

**14.1.1.** A remuneração definida no item 14.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.1.2.** Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, a cobrança, a contabilidade e a auditoria na realização, na administração, na custódia e na liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência à outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (b) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Monitoramento;
- (j) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (k) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

**14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita

ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, sendo certo que tais despesas deverão ser reembolsadas pela Devedora.

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

**14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e

dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

### 15.1.1. 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 de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). 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, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). 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 11.033/04. 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, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

#### **15.1.2. 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.

#### **15.1.3. 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

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

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**17.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A**

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

São Paulo, SP - CEP 01451-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle e Controladoria e Backoffice

e-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

Tel.: 55 (11) 3074-4900

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo - SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

**18.2. 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 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). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**18.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa+.

## CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

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

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

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários 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, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa

liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

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

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

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

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

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode

vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

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

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

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

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

(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente

dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelo Garantidor, pela Emissora e pelo Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(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 9.514/97, 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 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral 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 do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(t) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(u) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(v) Limitação do Escopo da Due Diligence. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de julho de 2021 a setembro de 2021, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise do Imóvel Alienado Fiduciariamente, dos Empreendimentos Garantia, nos termos descritos abaixo, da Devedora, dos Garantidores, da Vitória Empreendimentos, da GMS Empreendimentos, da

VCA Uchoa, de Queile Chaves, de Iara Couto e dos Empreendimentos Alvo, nos termos descritos abaixo.

Os Empreendimentos Garantia foram objeto de análise com base em suas respectivas matrículas mãe e em matrículas individualizadas de parte de seus lotes, selecionadas por amostragem, conforme relacionadas no Relatório de Auditoria.

A análise dos Empreendimentos Alvo foi feita com base na análise da matrícula mãe de cada um e, exclusivamente, para fins de verificação do cumprimento às exigências regulatórias acerca da destinação de recursos captados com a CCB na presente Emissão, sem prejuízo da responsabilidade de verificação do Agente Fiduciário, estabelecida legalmente.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

(w) A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas na CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(x) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora, dos Empreendimentos Garantia e do Empreendimento Alvo.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para as práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas

sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization).

(y) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Quotas: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das quotas dadas em garantia, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, o valor da alienação das quotas objeto de garantia será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

(z) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel Alienado Fiduciariamente, 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 relacionado à ausência de registro das Garantias e do Contrato de Cessão: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Adicionalmente, o Contrato de Cessão igualmente se encontra pendente de registro perante os registro de títulos e documentos competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias.

(bb) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de 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 deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e 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.

(cc) Risco relacionado à não regularização das matrículas dos Empreendimentos Garantia e do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante o Registro de Imóveis: Foram emitidos determinados “Habite-se” parciais para o Imóvel Alienado Fiduciariamente, que mencionam dimensões de áreas construídas em seu terreno. Contudo, referidas áreas não foram regularizadas na matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Já com

relação aos Empreendimentos Garantia, **(i)** para o Empreendimento GMS, não há averbação de área construída nas matrículas analisadas no âmbito da diligência, bem como não foram apresentados o “Habite-se”, o AVCB ou o alvará de funcionamento; **(ii)** para o Empreendimento Vitória, não há averbação de área construída nas matrículas analisadas no âmbito da diligência, bem como não foram apresentados o certificado de conclusão de obra, o AVCB e o alvará de funcionamento; **(iii)** para o Empreendimento Uchoa, não foram apresentados o certificado de conclusão de obra, o AVCB e o alvará de funcionamento. Em todos os casos mencionados, a não regularização perante o Registro de Imóveis competente e/ou a ausência de licenças aplicáveis pode(m) afetar a utilização e funcionamento do Imóvel Bela Morada, bem como ensejar a aplicação, multas e/ou a tributação posterior de impostos, taxas e/ou contribuições de melhorias não cobradas originalmente em razão da defasagem do registro imobiliário.

**(dd)** Risco relacionado ao inadimplemento de TACs firmados com referência aos Empreendimentos Garantia: A Vitória Empreendimentos, a GMS Empreendimentos e a VCA Uchoa celebraram termos de ajuste de conduta que determinavam, em garantia do adimplemento de seus termos e condições, o caucionamento de porcentagem de lotes dos respectivos Empreendimentos Garantia em favor da Prefeitura local. Como as matrículas individualizadas foram analisadas por amostragem, não é possível afirmar, de modo conclusivo, se houve o caucionamento dos lotes comercializáveis determinado. O inadimplemento dos TACs pode impossibilitar a expedição do Certificado de Conclusão de Obras e pode ocasionar a execução de lotes caucionados em favor da Prefeitura.

**(ee)** Risco relacionado a débitos fiscais federais de Queile Chaves: No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria, foi constatada a existência de débitos tributários federais de Queile Chaves, sem, contudo, ter sido possível apurar formalmente junto aos órgãos competentes os seus respectivos valores. Assim, não é possível auferir se eventual encerramento da suspensão da exigibilidade dos débitos que ocasionaram a emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União poderia prejudicar a solvência de Queile Chaves e, por conseguinte, a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Uchoa, caso seja insuficiente o seu patrimônio.

**(ff)** Risco relacionado a contingências judiciais: No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria, foi constatada a existência de contingências judiciais em face de Queile Chaves, Gedel Couto, Jardel Couto e Iara Couto. Contudo, não foi possível apurar o mérito e o montante sob judice em algumas das contingências mencionadas e, portanto, apurar o possível impacto de eventual decisão desfavorável sobre o patrimônio dos garantidores mencionados.

**(gg)** Risco relacionado aos débitos tributários imobiliários não passíveis de acompanhamento nos Empreendimentos Garantia: No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria, foram recebidas algumas certidões positivas com efeito de negativa de débitos e tributos imobiliários inscritos e não inscritos em dívida ativa municipal. Contudo, considerando tratar-se de contribuintes individualizados, os referidos pagamentos não são feitos pela desenvolvedora do respectivo Empreendimento Garantia, que, por isso, não possui o controle de todos os pagamentos, em razão do que não foi possível identificar o que ocasionou a emissão das certidões positivas com efeitos de negativas para referidos lotes.

**(hh)** 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.

## CLAUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

**20.1.** 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 e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

**20.5.** 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.

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

**20.7.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

**20.8.** Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**21.10**s CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 14 de setembro de 2021)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF/ME: 308.200.418-07  
Cargo: Diretor

---

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza  
CPF/ME: 332.537.318-63  
Cargo: Procuradora

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF: 327.106.418-01

---

Nome: Tatiana Scarpato Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF: 396.270.368-38

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Alexandra Martins Catoira  
CPF: 362.321.978-95  
RG: 44.074.192-0 SSP/SP

---

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques  
CPF: 127.343.757-88  
CNH: 256627548 DETRAN/RJ

# ANEXO I

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

### CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                                                                                                                |                      | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: |    |     |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|----|-----|------------|
| São Paulo, 14 de setembro de 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| SÉRIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VCA                   | NÚMERO                                                                                                                         | 001                  | TIPO DE CCI              |    |     | INTEGRAL   |
| 1. EMISSOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| CNPJ: 09.304.427/0001-58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9º andar, conjunto 92 | CIDADE                                                                                                                         | São Paulo            | UF                       | SP | CEP | 01451-902  |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, Pinheiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | nº 215, 4º andar      | CIDADE                                                                                                                         | São Paulo            | UF                       | SP | CEP | 05425-020  |
| 3. DEVEDORA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| RAZÃO SOCIAL: VCA CONSTRUTORA LTDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| CNPJ: 15.464.677/0001-58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| ENDEREÇO: Avenida Olívia Flores, nº 1.265, Candeias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| COMPLEMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3º andar              | CIDADE                                                                                                                         | Vitória da Conquista | UF                       | BA | CEP | 45.028-610 |
| 4. GARANTIAS - Aval prestado por GEDEL PEREIRA DO COUTO, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 021.392.865-53; JARDEL CARDOZO COUTO, inscrito no CPF/ME sob o nº 002.435.545-32; ROBERIO COUTO DE JESUS, inscrito no CPF/ME sob o nº 450.690.855-49; SUERLON COUTO DE JESUS, inscrito no CPF/ME sob o nº 656.423.415-53; e PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO, inscrito no CPF/ME sob o nº 403.459.218-03. |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| 5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 2109150065/VCL - Financiamento Imobiliário ("CCB"), em 14 de setembro de 2021, por meio da qual a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 concedeu um financiamento imobiliário à Devedora no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).                                                                                    |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Conforme descrito no Anexo IX deste Termo de Securitização.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| 6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                                                                                                                |                      |                          |    |     |            |
| 6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | 24 de setembro de 2021.                                                                                                        |                      |                          |    |     |            |
| 6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | Prazo de 3.629 (três mil, seiscentos e vinte e nove) dias, com vencimento em 22 de agosto de 2031.                             |                      |                          |    |     |            |
| 6.3 VALOR PRINCIPAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | Até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.                                                        |                      |                          |    |     |            |
| 6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | IPCA/IBGE                                                                                                                      |                      |                          |    |     |            |
| 6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | juros remuneratórios equivalentes a 7,00% a.a. (sete por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. |                      |                          |    |     |            |

|                                                                    |                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CR até a data do efetivo pagamento. |
| 6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL) | Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;                 |
| 6.7. LOCAL DE PAGAMENTO                                            | São Paulo, SP.                                                                                                                                          |
| 6.8 ENCARGOS                                                       | (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e<br>(ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.               |
| 6.9 GARANTIAS                                                      | A CCI não conta com garantia real imobiliária.<br><br>Os Créditos Imobiliários são garantidos por Aval.                                                 |
| 6.10. DEMAIS CARACTERÍSTICAS                                       | As demais características da CCB e dos Créditos Imobiliários estão definidas na própria CCB.                                                            |

**ANEXO II**
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021**
***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

| <b>Período:</b> | <b>Data de Vencimento do CRI</b> | <b>Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)</b> | <b>Pagamento de Juros?</b> |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Emissão         | 14/09/2021                       | -                                                            | -                          |
| 1               | 25/09/2021                       | 0,5846%                                                      | Sim                        |
| 2               | 25/10/2021                       | 0,5914%                                                      | Sim                        |
| 3               | 25/11/2021                       | 0,5983%                                                      | Sim                        |
| 4               | 25/12/2021                       | 0,6053%                                                      | Sim                        |
| 5               | 25/01/2022                       | 0,6124%                                                      | Sim                        |
| 6               | 25/02/2022                       | 0,6197%                                                      | Sim                        |
| 7               | 25/03/2022                       | 0,6270%                                                      | Sim                        |
| 8               | 25/04/2022                       | 0,6346%                                                      | Sim                        |
| 9               | 25/05/2022                       | 0,6422%                                                      | Sim                        |
| 10              | 25/06/2022                       | 0,6500%                                                      | Sim                        |
| 11              | 25/07/2022                       | 0,6580%                                                      | Sim                        |
| 12              | 25/08/2022                       | 0,6661%                                                      | Sim                        |
| 13              | 25/09/2022                       | 0,6743%                                                      | Sim                        |
| 14              | 25/10/2022                       | 0,6828%                                                      | Sim                        |
| 15              | 25/11/2022                       | 0,6913%                                                      | Sim                        |
| 16              | 25/12/2022                       | 0,7001%                                                      | Sim                        |
| 17              | 25/01/2023                       | 0,7090%                                                      | Sim                        |
| 18              | 25/02/2023                       | 0,7181%                                                      | Sim                        |
| 19              | 25/03/2023                       | 0,7274%                                                      | Sim                        |
| 20              | 25/04/2023                       | 0,7369%                                                      | Sim                        |
| 21              | 25/05/2023                       | 0,7465%                                                      | Sim                        |
| 22              | 25/06/2023                       | 0,7564%                                                      | Sim                        |
| 23              | 25/07/2023                       | 0,7665%                                                      | Sim                        |
| 24              | 25/08/2023                       | 0,7768%                                                      | Sim                        |
| 25              | 25/09/2023                       | 0,7873%                                                      | Sim                        |
| 26              | 25/10/2023                       | 0,7980%                                                      | Sim                        |
| 27              | 25/11/2023                       | 0,8090%                                                      | Sim                        |
| 28              | 25/12/2023                       | 0,8202%                                                      | Sim                        |
| 29              | 25/01/2024                       | 0,8317%                                                      | Sim                        |
| 30              | 25/02/2024                       | 0,8434%                                                      | Sim                        |
| 31              | 25/03/2024                       | 0,8553%                                                      | Sim                        |
| 32              | 25/04/2024                       | 0,8676%                                                      | Sim                        |

|    |            |         |     |
|----|------------|---------|-----|
| 33 | 25/05/2024 | 0,8801% | Sim |
| 34 | 25/06/2024 | 0,8930% | Sim |
| 35 | 25/07/2024 | 0,9061% | Sim |
| 36 | 25/08/2024 | 0,9196% | Sim |
| 37 | 25/09/2024 | 0,9334% | Sim |
| 38 | 25/10/2024 | 0,9475% | Sim |
| 39 | 25/11/2024 | 0,9620% | Sim |
| 40 | 25/12/2024 | 0,9768% | Sim |
| 41 | 25/01/2025 | 0,9920% | Sim |
| 42 | 25/02/2025 | 1,0076% | Sim |
| 43 | 25/03/2025 | 1,0236% | Sim |
| 44 | 25/04/2025 | 1,0401% | Sim |
| 45 | 25/05/2025 | 1,0569% | Sim |
| 46 | 25/06/2025 | 1,0743% | Sim |
| 47 | 25/07/2025 | 1,0921% | Sim |
| 48 | 25/08/2025 | 1,1104% | Sim |
| 49 | 25/09/2025 | 1,1292% | Sim |
| 50 | 25/10/2025 | 1,1485% | Sim |
| 51 | 25/11/2025 | 1,1684% | Sim |
| 52 | 25/12/2025 | 1,1889% | Sim |
| 53 | 25/01/2026 | 1,2101% | Sim |
| 54 | 25/02/2026 | 1,2318% | Sim |
| 55 | 25/03/2026 | 1,2542% | Sim |
| 56 | 25/04/2026 | 1,2773% | Sim |
| 57 | 25/05/2026 | 1,3012% | Sim |
| 58 | 25/06/2026 | 1,3258% | Sim |
| 59 | 25/07/2026 | 1,3512% | Sim |
| 60 | 25/08/2026 | 1,3774% | Sim |
| 61 | 25/09/2026 | 1,4046% | Sim |
| 62 | 25/10/2026 | 1,4326% | Sim |
| 63 | 25/11/2026 | 1,4617% | Sim |
| 64 | 25/12/2026 | 1,4918% | Sim |
| 65 | 25/01/2027 | 1,5229% | Sim |
| 66 | 25/02/2027 | 1,5552% | Sim |
| 67 | 25/03/2027 | 1,5887% | Sim |
| 68 | 25/04/2027 | 1,6235% | Sim |
| 69 | 25/05/2027 | 1,6596% | Sim |
| 70 | 25/06/2027 | 1,6971% | Sim |
| 71 | 25/07/2027 | 1,7362% | Sim |
| 72 | 25/08/2027 | 1,7769% | Sim |
| 73 | 25/09/2027 | 1,8192% | Sim |

|     |            |          |     |
|-----|------------|----------|-----|
| 74  | 25/10/2027 | 1,8634%  | Sim |
| 75  | 25/11/2027 | 1,9096%  | Sim |
| 76  | 25/12/2027 | 1,9577%  | Sim |
| 77  | 25/01/2028 | 2,0081%  | Sim |
| 78  | 25/02/2028 | 2,0609%  | Sim |
| 79  | 25/03/2028 | 2,1161%  | Sim |
| 80  | 25/04/2028 | 2,1741%  | Sim |
| 81  | 25/05/2028 | 2,2350%  | Sim |
| 82  | 25/06/2028 | 2,2990%  | Sim |
| 83  | 25/07/2028 | 2,3664%  | Sim |
| 84  | 25/08/2028 | 2,4375%  | Sim |
| 85  | 25/09/2028 | 2,5125%  | Sim |
| 86  | 25/10/2028 | 2,5918%  | Sim |
| 87  | 25/11/2028 | 2,6758%  | Sim |
| 88  | 25/12/2028 | 2,7649%  | Sim |
| 89  | 25/01/2029 | 2,8596%  | Sim |
| 90  | 25/02/2029 | 2,9604%  | Sim |
| 91  | 25/03/2029 | 3,0680%  | Sim |
| 92  | 25/04/2029 | 3,1830%  | Sim |
| 93  | 25/05/2029 | 3,3062%  | Sim |
| 94  | 25/06/2029 | 3,4386%  | Sim |
| 95  | 25/07/2029 | 3,5812%  | Sim |
| 96  | 25/08/2029 | 3,7352%  | Sim |
| 97  | 25/09/2029 | 3,9021%  | Sim |
| 98  | 25/10/2029 | 4,0835%  | Sim |
| 99  | 25/11/2029 | 4,2814%  | Sim |
| 100 | 25/12/2029 | 4,4982%  | Sim |
| 101 | 25/01/2030 | 4,7367%  | Sim |
| 102 | 25/02/2030 | 5,0004%  | Sim |
| 103 | 25/03/2030 | 5,2933%  | Sim |
| 104 | 25/04/2030 | 5,6208%  | Sim |
| 105 | 25/05/2030 | 5,9892%  | Sim |
| 106 | 25/06/2030 | 6,4068%  | Sim |
| 107 | 25/07/2030 | 6,8840%  | Sim |
| 108 | 25/08/2030 | 7,4348%  | Sim |
| 109 | 25/09/2030 | 8,0774%  | Sim |
| 110 | 25/10/2030 | 8,8368%  | Sim |
| 111 | 25/11/2030 | 9,7482%  | Sim |
| 112 | 25/12/2030 | 10,8622% | Sim |
| 113 | 25/01/2031 | 12,2547% | Sim |
| 114 | 25/02/2031 | 14,0452% | Sim |

|     |            |           |     |
|-----|------------|-----------|-----|
| 115 | 25/03/2031 | 16,4326%  | Sim |
| 116 | 25/04/2031 | 19,7751%  | Sim |
| 117 | 25/05/2031 | 24,7890%  | Sim |
| 118 | 25/06/2031 | 33,1456%  | Sim |
| 119 | 25/07/2031 | 49,8590%  | Sim |
| 120 | 25/08/2031 | 100,0000% | Sim |

### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

### *Declaração da Emissora*

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a Emissora atuará como intermediário líder e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

---

**Nome:** Marcos Ribeiro do Valle Neto  
**CPF/ME:** 308.200.418-07  
**Cargo:** Diretor

---

**Nome:** Rodrigo Faria Estrada  
**CPF/ME:** 045.294.047-81  
**Cargo:** Diretor

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

*Declaração do Intermediário Líder*

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), na qualidade de distribuidora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

---

**Nome:** Marcos Ribeiro do Valle Neto  
**CPF/ME:** 308.200.418-07  
**Cargo:** Diretor

---

**Nome:** Rodrigo Faria Estrada  
**CPF/ME:** 045.294.047-81  
**Cargo:** Diretor

**ANEXO V**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização da Emissão.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF: 327.106.418-01

Nome: Tatiana Scarpato Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF: 396.270.368-38

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

*Declaração da Instituição Custodiante*

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da “Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural” por meio da qual foram emitidas pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securitizadora”) a CCI nº 001 - Série VCA (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), assinado digitalmente, sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 273ª e 274ª Séries da 1ª Emissão*, firmado em 14 de setembro de 2021, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Instituição Custodiante*

Nome: José Pedro Cardarelli  
Cargo: Procurador  
CPF: 327.106.418-01

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF: 396.270.368-38

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP  
CNPJ/ME nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
RG nº 15461802000-3  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 1ª (primeira)  
Número da Série: 273ª (ducentésima septuagésima terceira) e 274ª (ducentésima septuagésima quarta)  
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.  
Quantidade: até 50.000 (cinquenta mil), sendo até 30.000 (trinta mil) para a 273ª Série e até 20.000 (vinte mil) para a 274ª Série  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

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

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Agente Fiduciário*

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga  
CPF/ME: 009.635.843-24  
Cargo: Diretora

Nome: José Pedro Cardarelli  
CPF/ME: 327.106.418-01  
Cargo: Procurador

# ANEXO VIII

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021

### Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

| Tipo | Emissor                       | Código IF  | Valor         | Quantidade | Remuneração     | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplimento no Período | Garantias                                                                                                 |
|------|-------------------------------|------------|---------------|------------|-----------------|---------|-------|-----------------|------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI  | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K0812693 | 31.250.000,00 | 31.250     | IPCA + 8,29 %   | 1       | 71    | 07/11/2016      | 03/11/2031 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo                                     |
| CRI  | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 16K0812783 | 31.250.000,00 | 31.250     | IPCA + 829,00 % | 1       | 72    | 07/11/2016      | 03/11/2031 | Adimplente                | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas |
| CRI  | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17G0893788 | 6.200.000,00  | 6.200      | IPCA + 12,00 %  | 1       | 83    | 07/07/2017      | 15/07/2024 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada                                       |
| CRI  | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17G0913178 | 6.200.000,00  | 6.200      | IPCA + 12,00 %  | 1       | 89    | 07/07/2017      | 15/07/2024 | Adimplente                | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada                                       |
| CRI  | HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 17H0086705 | 60.000.000,00 | 60.000     | IGPM + 12,00 %  | 1       | 86    | 09/08/2017      | 20/08/2022 | Adimplente                | Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fianco, Alienação Fiduciária de Ações             |

|     |                                     |             |                |         |                   |   |    |            |            |            |                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------------------------|-------------|----------------|---------|-------------------|---|----|------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRA | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | CRA017006SJ | 25.000.000,00  | 2.500   | CDI + 3,00 %      | 1 | 1  | 06/09/2017 | 14/06/2019 | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fundo                                                                                                  |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 16H0156564  | 22.400.000,00  | 22.400  | IPCA + 10,50<br>% | 1 | 68 | 17/08/2016 | 17/08/2020 | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Alienação<br>Fiduciária de Imovel, Fundo<br>Fundo                                                      |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 16K0902815  | 200.000.000,00 | 200.000 | CDI + 2,40 %      | 1 | 70 | 21/11/2016 | 25/11/2019 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas                                                                                                                             |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 16L0165777  | 25.000.000,00  | 25.000  | CDI + 6,00 %      | 1 | 76 | 15/12/2016 | 22/06/2020 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17E0851336  | 100.000.000,00 | 100.000 | CDI + 1,80 %      | 1 | 84 | 16/05/2017 | 17/05/2021 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária<br>de Direitos Creditorios                                                             |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17E0906861  | 65.000.000,00  | 65.000  | CDI + 3,00 %      | 1 | 74 | 08/05/2017 | 26/05/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios                              |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 16K2085767  | 13.150.000,00  | 13.150  | IPCA + 10,50<br>% | 1 | 75 | 30/11/2016 | 30/11/2020 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas                                                                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17K0025417  | 120.000.000,00 | 120.000 | CDI + 4,75 %      | 1 | 96 | 01/11/2017 | 20/05/2020 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fiança, Cessão<br>Fiduciária de Conta Vinculada                                                              |

|     |                                     |            |                |         |                  |   |     |            |            |            |                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------|------------|----------------|---------|------------------|---|-----|------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17I0181214 | 7.458.000,00   | 7.458   | IPCA + 9,00 %    | 1 | 95  | 28/09/2017 | 09/07/2021 | Adimplente |                                                                                                                                     |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18B0748120 | 77.040.000,00  | 77.040  | CDI + 4,75 %     | 1 | 105 | 09/02/2018 | 13/02/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17L0853948 | 11.100.888,00  | 11.100  | IGP-DI + 85,00 % | 1 | 102 | 22/12/2017 | 22/12/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo                                            |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 17L0956824 | 24.000.000,00  | 24.000  | IPCA + 11,00 %   | 1 | 98  | 20/12/2017 | 20/12/2022 | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo               |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18C0765173 | 6.165.795,84   | 5.952   | IGPM + 12,00 %   | 1 | 109 | 12/03/2018 | 15/04/2022 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18C0765059 | 200.000.000,00 | 200.000 | CDI + 3,00 %     | 1 | 106 | 01/03/2018 | 17/11/2022 | Adimplente | Fiança                                                                                                                              |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18E0913223 | 131.600.000,00 | 131.600 | CDI + 1,70 %     | 1 | 110 | 24/05/2018 | 17/05/2022 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo                                                                                       |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18E0913224 | 56.400.000,00  | 56.400  | CDI + 3,00 %     | 1 | 113 | 24/05/2018 | 17/05/2022 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo                                                                                       |

|     |                                     |            |                |         |                    |   |     |            |            |            |                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------|------------|----------------|---------|--------------------|---|-----|------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 18J0877849 | 9.373.048,31   | 9.048   | IGPM + 12,00<br>%  | 1 | 122 | 15/10/2018 | 15/04/2022 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Hipoteca de Imovel, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Cessão<br>Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19F0260959 | 422.117.000,00 | 422.117 | CDI + 2,15 %       | 1 | 146 | 21/06/2019 | 27/06/2023 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Imovel, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios                                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19F0922610 | 40.000.000,00  | 40.000  | CDI + 1,50 %       | 1 | 153 | 19/06/2019 | 23/06/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Alienação Fiduciária de Ações,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo                        |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19G0228153 | 179.780.000,00 | 179.780 | IPCA + 6,00 %      | 1 | 148 | 17/07/2019 | 26/07/2034 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Imovel, Alienação Fiduciária de<br>Ações, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fundo,<br>Fundo      |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19G0311661 | 22.500.000,00  | 22.500  | CDI + 1,90 %       | 1 | 156 | 01/07/2019 | 01/07/2023 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Imovel, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios                                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19G0312147 | 67.500.000,00  | 67.500  | IPCA + 5,51 %      | 1 | 157 | 01/07/2019 | 25/07/2034 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Alienação<br>Fiduciária de Imovel                                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19H0204332 | 17.300.000,00  | 17.300  | IGP-DI + 7,50<br>% | 1 | 160 | 28/08/2019 | 22/12/2032 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval, Fundo                                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19J0329039 | 195.000.000,00 | 195.000 | CDI + 1,10 %       | 1 | 170 | 25/10/2019 | 25/10/2022 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel                                                                                                                  |

|     |                                     |            |                |         |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------|------------|----------------|---------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19K1139273 | 41.884.000,00  | 41.884  | IPCA + 6,50 %     | 1 | 178 | 29/11/2019 | 26/11/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Alienação Fiduciária<br>de Imovel, Alienação Fiduciária<br>de Ações               |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19K1139274 | 10.471.000,00  | 10.471  | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 179 | 29/11/2019 | 26/11/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Alienação Fiduciária<br>de Imovel, Alienação Fiduciária<br>de Ações               |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19L0823309 | 63.000.000,00  | 63.000  | IPCA + 6,25 %     | 1 | 181 | 12/12/2019 | 12/12/2034 | Adimplente | Fundo, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Alienação<br>Fiduciária de Imovel                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19K1145467 | 45.000.000,00  | 45.000  | CDI + 5,00 %      | 1 | 168 | 29/11/2019 | 29/11/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval, Fundo,<br>Alienação Fiduciária de Quotas |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19L0906036 | 398.901.000,00 | 398.901 | 15000%            | 1 | 174 | 17/12/2019 | 27/12/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios                                                 |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 19L0906182 | 30.000.000,00  | 30.000  | IPCA + 12,00<br>% | 1 | 183 | 20/12/2019 | 21/12/2024 | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de<br>Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária<br>de Direitos Creditorios                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20A1026890 | 23.000.000,00  | 23.000  | IPCA + 10,00<br>% | 1 | 177 | 27/01/2020 | 25/01/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios        |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20F0717398 | 6.500.000,00   | 6.500   | IPCA + 13,00<br>% | 1 | 200 | 15/06/2020 | 18/07/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval                                           |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20F0718010 | 6.500.000,00   | 6.500   | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 201 | 15/06/2020 | 18/07/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval                                           |

|     |                                     |            |               |        |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|------------|---------------|--------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20F0718024 | 6.500.000,00  | 6.500  | IPCA + 15,90<br>% | 1 | 202 | 15/06/2020 | 18/07/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval                                                                            |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20F0718722 | 7.280.000,00  | 7.280  | IPCA + 11,00<br>% | 1 | 203 | 15/06/2020 | 18/07/2023 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Aval                                                                            |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20G0797791 | 14.000.000,00 | 14.000 | IPCA + 11,00<br>% | 1 | 187 | 20/07/2020 | 22/07/2030 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Quotas, Coobrigação, Fundo                                                                                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20H0818810 | 8.000.000,00  | 8.000  | CDI + 6,25 %      | 1 | 188 | 20/08/2020 | 22/08/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Aval, Fundo, Cessão Fiduciária<br>de Direitos Creditorios                                                                     |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20H0838579 | 25.000.000,00 | 25.000 | CDI + 7,00 %      | 1 | 185 | 28/08/2020 | 22/08/2025 | Adimplente | Fiança, Alienação Fiduciária de<br>Quotas, Alienação Fiduciária de<br>Imóvel, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Cessão<br>Fiduciária de Ações, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20I0719702 | 24.000.000,00 | 24.000 | CDI + 2,80 %      | 1 | 210 | 11/09/2020 | 20/09/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo, Fiança                                                                   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20I0719744 | 24.000.000,00 | 24.000 | IPCA + 5,35 %     | 1 | 211 | 11/09/2020 | 20/09/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo, Fiança,<br>Subordinação                                                  |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20I0719882 | 24.000.000,00 | 24.000 | IPCA + 7,35 %     | 1 | 212 | 11/09/2020 | 20/09/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo, Fiança                                                                   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0030144 | 30.000.000,00 | 30.000 | IPCA + 5,38 %     | 1 | 205 | 01/10/2020 | 25/09/2032 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Coobrigação, Fundo                                                                         |

|     |                                     |             |               |        |                   |   |       |            |            |            |                                                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|-------------|---------------|--------|-------------------|---|-------|------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0030180  | 30.000.000,00 | 30.000 | IPCA + 5,38 %     | 1 | 206   | 01/10/2020 | 25/09/2032 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Coobrigação, Fundo                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0033610  | 30.000.000,00 | 30.000 | IPCA + 5,38 %     | 1 | 207   | 01/10/2020 | 25/09/2032 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Coobrigação, Fundo                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0864669  | 15.000.000,00 | 15.000 | IPCA + 8,50 %     | 1 | 189   | 28/10/2020 | 10/10/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fundo                                     |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0837296  | 76.000.000,00 | 76.000 | IPCA + 5,75 %     | 1 | 214   | 19/10/2020 | 28/05/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0846991  | 23.000.000,00 | 23.000 | IPCA + 7,25 %     | 1 | 215   | 19/10/2020 | 28/05/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20J0847216  | 15.000.000,00 | 15.000 | IPCA + 8,50 %     | 1 | 216   | 19/10/2020 | 28/05/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fiança |
| CRA | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | CRA021000SE | 25.000.000,00 | 25.000 | IPCA + 9,00 %     | 2 | ÚNICA | 26/04/2021 | 22/04/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo                                           |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20K0797915  | 10.300.000,00 | 10.300 | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 217   | 24/11/2020 | 19/11/2024 | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fundo,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel                                     |

|     |                                     |            |               |        |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------|------------|---------------|--------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0551394 | 20.000.000,00 | 20.000 | IPCA + 9,50 %     | 1 | 220 | 09/12/2020 | 15/12/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de Conta<br>Vinculada, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0735193 | 60.000.000,00 | 60.000 | IPCA + 7,50 %     | 1 | 218 | 17/12/2020 | 25/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Fiança, Fundo                                        |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0687995 | 33.611.000,00 | 33.611 | IPCA + 7,85 %     | 1 | 195 | 11/12/2020 | 22/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios                                                        |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0765928 | 33.000.000,00 | 33.000 | IPCA + 7,50 %     | 1 | 221 | 28/12/2020 | 15/06/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Fiança, Seguro                                                                                      |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0789248 | 10.750.000,00 | 10.750 | IPCA + 12,68<br>% | 1 | 223 | 21/12/2020 | 23/01/2024 | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Imóvel                                                                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 20L0789249 | 10.750.000,00 | 10.750 | IPCA + 12,68<br>% | 1 | 224 | 21/12/2020 | 23/01/2024 | Adimplente | Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Imóvel                                                                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0564516 | 9.500.000,00  | 9.500  | IPCA + 8,50 %     | 1 | 219 | 09/02/2021 | 21/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Fundo                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0591458 | 1.250.000,00  | 1.250  | IPCA + 8,50 %     | 1 | 232 | 09/02/2021 | 23/02/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Aval                                                                                                                                  |

|     |                                     |            |               |        |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------|------------|---------------|--------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0591503 | 2.500.000,00  | 2.500  | IPCA + 8,50 %     | 1 | 235 | 09/02/2021 | 21/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0591517 | 1.750.000,00  | 1.750  | IPCA + 8,50 %     | 1 | 236 | 09/02/2021 | 23/02/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Aval                                                                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0716603 | 1.000,00      | 1      | IPCA + 12,68<br>% | 1 | 234 | 11/02/2021 | 18/02/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Penhor de Ações, Cessão<br>Fiduciária de Direitos<br>Creditórios                             |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21C0164377 | 40.000.000,00 | 40.000 | IPCA + 9,00 %     | 1 | 237 | 01/03/2021 | 20/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Fundo       |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0760582 | 9.203.000,00  | 9.203  | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 225 | 22/02/2021 | 21/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Fundo                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0760584 | 9.203.000,00  | 9.203  | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 226 | 22/02/2021 | 21/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Fundo                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21B0760585 | 9.204.000,00  | 9.204  | IPCA + 14,00<br>% | 1 | 227 | 22/02/2021 | 21/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Fundo                                          |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21C0731719 | 20.000.000,00 | 20.000 | IPCA + 8,50 %     | 1 | 238 | 19/03/2021 | 15/03/2031 | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de<br>Imóvel, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Fundo                                    |

|     |                                     |            |                |         |               |   |     |            |            |            |                                                                                                  |
|-----|-------------------------------------|------------|----------------|---------|---------------|---|-----|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864252 | 10.000.000,00  | 10.000  | IPCA + 9,50 % | 1 | 251 | 22/04/2021 | 21/05/2031 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864253 | 4.700.000,00   | 4.700   | IPCA + 9,50 % | 1 | 252 | 22/04/2021 | 21/08/2030 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864254 | 6.100.000,00   | 6.100   | IPCA + 9,50 % | 1 | 253 | 22/04/2021 | 21/05/2030 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864263 | 7.400.000,00   | 7.400   | IPCA + 9,50 % | 1 | 254 | 22/04/2021 | 22/01/2030 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864264 | 5.800.000,00   | 5.800   | IPCA + 9,50 % | 1 | 255 | 22/04/2021 | 21/09/2029 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21D0864265 | 3.000.000,00   | 3.000   | IPCA + 9,50 % | 1 | 256 | 22/04/2021 | 23/07/2029 | Adimplente | Fiança, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Alienação<br>Fiduciária de Quotas, Fundo   |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21E0048439 | 26.000.000,00  | 26.000  | IPCA + 7,50 % | 1 | 257 | 03/05/2021 | 10/07/2032 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Fiança, Fundo               |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21E0823280 | 29.000.000,00  | 29.000  | IPCA + 6,20 % | 1 | 229 | 28/05/2021 | 18/06/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditórios, Aval, Fundo     |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21F0211653 | 100.000.000,00 | 100.000 | IPCA + 6,00 % | 1 | 213 | 08/06/2021 | 21/06/2036 | Adimplente | Aval, Fiança, Alienação<br>Fiduciária de Imóvel, Cessão<br>Fiduciária de Direitos<br>Creditórios |

|     |                                     |            |                |         |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------------------|------------|----------------|---------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21F0189140 | 45.000.000,00  | 45.000  | IPCA + 8,00 %     | 1 | 194 | 04/06/2021 | 23/06/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fiança, Fundo                                                         |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21F1037235 | 9.000.000,00   | 9.000   | 125000%           | 1 | 247 | 14/06/2021 | 23/07/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Fundo                                                           |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21F1036910 | 100.000.000,00 | 100.000 | CDI + 2,50 %      | 1 | 260 | 21/06/2021 | 17/06/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações,<br>Fundo                                                                                                                |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0090798 | 50.300.000,00  | 50.300  | CDI + 6,50 %      | 1 | 243 | 06/07/2021 | 06/07/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo, Coobrigação                                                    |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0507867 | 124.966.000,00 | 124.966 | IPCA + 5,00 %     | 1 | 242 | 07/07/2021 | 25/06/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Cessão Fiduciária de Direitos<br>Creditorios, Fundo                              |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0733018 | 7.000.000,00   | 7.000   | IPCA + 5,87 %     | 1 | 261 | 19/07/2021 | 21/07/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Hipoteca de<br>Imóvel, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0733026 | 7.000.000,00   | 7.000   | IPCA + 10,00<br>% | 1 | 262 | 19/07/2021 | 21/07/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Hipoteca de<br>Imóvel, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0733065 | 5.000.000,00   | 5.000   | IPCA + 10,00<br>% | 1 | 263 | 19/07/2021 | 21/07/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditorios, Hipoteca de<br>Imóvel, Fundo |

|     |                                     |            |               |        |                   |   |     |            |            |            |                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------------------|------------|---------------|--------|-------------------|---|-----|------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0733088 | 3.600.000,00  | 3.600  | IPCA + 10,00<br>% | 1 | 264 | 19/07/2021 | 21/07/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Hipoteca de<br>Imóvel, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. | 21G0733137 | 5.350.000,00  | 5.350  | IPCA + 10,00<br>% | 1 | 265 | 19/07/2021 | 21/07/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas,<br>Aval, Cessão Fiduciária de<br>Direitos Creditórios, Hipoteca de<br>Imóvel, Fundo |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. |            | 24.800.000,00 | 24.800 | IPCA + 7,50 %     | 1 | 245 | 20/08/2021 | 15/02/2038 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas                                                                                      |
| CRI | HABITASEC<br>SECURITIZADORA<br>S.A. |            | 27.100.000,00 | 27.100 | IPCA + 7,50 %     | 1 | 246 | 20/08/2021 | 15/02/2038 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imóvel,<br>Alienação Fiduciária de Quotas                                                                                      |

**ANEXO IX**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021**

***Empreendimentos Alvo***

| <b>Empreendimento</b>                                              | <b>Localização</b>                                                                                                    | <b>Matrícula / RGI</b>                                                     | <b>Proprietária</b>                                                                            | <b>% Destinação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>“Lord Residence” (“Empreendimento Lord Residence”)</i></b>   | Avenida “B”, s/n, Loteamento Parque dos Ipês, Quadra 1, lote B, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia | 62.079 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | VCA Construtora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.464.677/0001-58                         | 36,99% (trinta e seis inteiros e noventa e nove centésimos por cento), sendo que 19,30% (dezenove inteiros e trinta centésimos por cento) correspondem à destinação futura e 17,69% (dezessete inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) correspondem a despesas reembolsadas |
| <b><i>“Conde Residence” (“Empreendimento Conde Residence”)</i></b> | Estrada Velha da Barra, s/n, bairro Universidade, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia               | 82.784 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | VCA Conde Residence Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.799.462/0001-03 | 17,98% (dezessete inteiros e noventa e oito centésimos), sendo que 11,58% (onze inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) correspondem à destinação futura e 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento)                                                           |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                                                                                              | correspondem a despesas reembolsadas                                                                                                                                                                                                                      |
| “ <i>Dona Olívia Boulevard Residencial</i> ”<br>(“ <u>Empreendimento Dona Olívia</u> ”) | R. Mário Seixas, 255, bairro Candeias, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia, CEP 45029-054                                                                      | 51.519 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | VCA Dona Boulevard Empreendimentos SPE Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.957.903/0001-40 | 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos por cento), sendo que 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) correspondem à destinação futura e 7,96% (sete inteiros e noventa e seis centésimos por cento) correspondem a despesas reembolsadas |
| “ <i>Don Boa Vista Residencial</i> ”<br>(“ <u>Empreendimento Don Boa Vista</u> ”)       | Avenida Gilenilda Alves, Chácara 04 e 05, Loteamento Jardim Guanabara, nº de porta 1.100, bairro Boa Vista, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia, CEP 45027-560 | 82.627 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | VCA Don Boa Vista Empreendimentos SPE Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.799.460/0001-06  | 9,14% (nove inteiros e quatorze centésimos por cento), sendo que 6,20% (seis inteiros e vinte centésimos por cento) correspondem à destinação futura e 2,94% (dois inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) correspondem a                       |

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | despesas reembolsadas                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Terrenos <i>Land Bank</i> (“ <i>Land Bank 1</i> ”), adquirido para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário habitacional. | <p>Para a matrícula nº 44.688, área de terra de 71.942,82m<sup>2</sup> (setenta e um mil, novecentos e quarenta e dois vírgula oitenta e dois metros quadrados), chamada Lote 03-B, situado ao fundo do Loteamento Itamarati e do Campus avançado da UFBA, com acesso viário pela extensão da Rua Hormindo Barros, no bairro Candeias, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia.</p> <p>Para a matrícula nº 51.130, área de terra de 7.892,92m<sup>2</sup> (sete mil, oitocentos e noventa e dois vírgula noventa e dois metros quadrados), chamada de Área C, situado na Rua</p> | 44.688 e 51.130 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | Jardins Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.416.932/0001-07, que prometeu vendê-lo à VCA Construtora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.464.677/0001-58, nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Promessa Irretratável de Compra e Venda</i> ”, celebrado em 22 de abril de 2021 | <p>De modo equânime para cada matrícula, o total de 30,62% (trinta inteiros e sessenta e dois centésimos por cento), sendo que 25,62% (vinte e cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento), correspondem à destinação futura e 5,00% (cinco por cento) correspondem a despesas reembolsadas</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | <p>Hormindo Barros, com início no marco 9, seguindo até o marco 2 com distância de 40,00m, limitando-se com a Rua Hormindo Barros, seguindo com distância de 52,78m até o marco 3, limitando-se com o VOG CAJAIBA, de onde segue com distância de 58,48m até o marco 4, limitando-se ainda com o VOG CAJAIBA, de onde segue até o marco 5 com a distância de 53,83m, limitando-se com o Lote 3, na sequência seguindo até o marco 12 com a medida de 56,54m, limitando-se como terreno de Carlos Leite Amorim, de onde segue até o marco 11, com a distância de 25,90m, limitando-se com a Área B, de onde segue com distância de 19,96m até o marco 10, limitando-se ainda com a Área B, finalizando segue até o marco 9 com a distância de 68,23m, limitando-se com a Área B, perfazendo a área total mencionada inicialmente. No</p> |  |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                         | bairro de Candeias, na Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia.                                                                                                                              |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |
| Terrenos <i>Land Bank</i> (" <u><i>Land Bank 2</i></u> "), adquirido para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário habitacional. | Área rural c/ 13,9046 hectares, constituída por área remanescente da Fazenda Candeias, situada na margem direita do Anel Rodoviário da Cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia, em Candeias. | 44.754 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - Bahia | Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, tendo sido arrematado à VCA Construtora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.464.677/0001-58, conforme " <i>Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel - Lote 001</i> ", emitida em 26 de julho de 2021 e devidamente assinado por Dora Plat, Leiloeira Oficial JUCESP 744, inscrita no CPF/ME sob o nº 070.809.068-06. | 5,05% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento), sendo que correspondem todos as despesas reembolsadas. |

### Cronograma Indicativo

Despesas a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas para a aquisição e desenvolvimento dos empreendimentos indicados na tabela abaixo, conforme descritos acima, totalizando o montante de R\$ 32.947.653,00 (trinta e dois milhões, novecentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e três reais).

| EMPREENDIMENTO                       | DESCRIÇÃO                                                  | 1º SEMESTRE - 09/21 A 02/22 | 2º SEMESTRE - 03/22 A 08/22 | 3º SEMESTRE - 09/22 A 02/23 | 4º SEMESTRE - 03/23 A 08/23 | 5º SEMESTRE - 09/23 A 02/24 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EMPREENDIMENTO LORD RESIDENCE        | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ 2.412.000,00            | R\$ 2.412.000,00            | R\$ 2.412.000,00            | R\$ 2.412.000,00            | R\$ -                       |
| EMPREENDIMENTO DONA OLÍVIA BOULEVARD | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ 1.200.000,00            | R\$ 400.000,00              | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       |
| EMPREENDIMENTO DON BOA VISTA         | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                       | R\$ 3.100.000,00            | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       |
| EMPREENDIMENTO CONDE RESIDENCE       | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ 847.500,00              | R\$ 847.500,00              | R\$ 847.500,00              | R\$ 847.500,00              | R\$ 847.500,00              |
| EMPREENDIMENTO LAND BANK             | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ 880.403,00              | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            |

| EMPREENDIMENTO                       | DESCRIÇÃO                                                  | 6º SEMESTRE - 03/24 A 08/24 | 7º SEMESTRE - 09/24 A 02/25 | 8º SEMESTRE - 03/25 A 08/25 | 9º SEMESTRE - 09/25 A 02/26 | 10º SEMESTRE - 03/26 A 08/26 | 11º SEMESTRE - 09/26 A 02/27 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| EMPREENDIMENTO LORD RESIDENCE        | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                        | R\$ -                        |
| EMPREENDIMENTO DONA OLÍVIA BOULEVARD | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                        | R\$ -                        |
| EMPREENDIMENTO DON BOA VISTA         | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                        | R\$ -                        |
| EMPREENDIMENTO CONDE RESIDENCE       | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ 847.500,00              | R\$ 706.250,00              | R\$ -                       | R\$ -                       | R\$ -                        | R\$ -                        |
| EMPREENDIMENTO LAND BANK             | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00            | R\$ 1.278.000,00             | R\$ 426.000,00               |

| EMPREENDIMENTO                       | DESCRIÇÃO                                                  | 11º SEMESTRE - 09/26 A 02/27 | TOTAL            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| EMPREENDIMENTO LORD RESIDENCE        | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                        | R\$ 9.648.000,00 |
| EMPREENDIMENTO DONA OLÍVIA BOULEVARD | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -                        | R\$ 1.600.000,00 |

|                                |                                                            |                |                   |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| EMPREENHIMENTO DON BOA VISTA   | DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO | R\$ -          | R\$ 3.100.000,00  |
| EMPREENHIMENTO CONDE RESIDENCE | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ -          | R\$ 5.791.250,00  |
| EMPREENHIMENTO LAND BANK       | AQUISIÇÃO DO TERRENO                                       | R\$ 426.000,00 | R\$ 12.808.403,00 |
| <b>TOTAL</b>                   |                                                            |                | R\$ 32.947.653,00 |

**ANEXO X**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 273ª E 274ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC**  
**SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 14 DE SETEMBRO DE 2021**

***Despesas de Reembolso***

Despesas incorridas pela Devedora para a aquisição e desenvolvimento dos empreendimentos indicados na tabela abaixo, conforme descritos no Anexo III acima, totalizando o montante de R\$ 22.516.850,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e dezesseis mil, oitocentos e cinquenta reais).

| EMPREENDIMENTO | MATRÍCULA | FORNECEDOR                        | DATA DE PAGAMENTO | DOCUMENTO         | VALOR          | DESCRIÇÃO |
|----------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------|
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/11/2019        | CHEQUE N° 000.050 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 16/12/2019        | CHEQUE N° 000.051 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/01/2020        | CHEQUE N° 000.052 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 18/02/2020        | TED MRG EMPREEND  | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 12/03/2020        | CHEQUE N° 000.054 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 14/04/2020        | CHEQUE N° 000.055 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/05/2020        | CHEQUE N° 000.056 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 15/06/2020        | CHEQUE N° 000.057 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/07/2020        | CHEQUE N° 000.058 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/08/2020        | CHEQUE N° 000.059 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 15/09/2020        | CHEQUE N° 000.060 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/10/2020        | CHEQUE N° 000.061 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 13/11/2020        | CHEQUE N° 000.062 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 14/12/2020        | CHEQUE N° 000.063 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 14/01/2021        | CHEQUE N° 000.064 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 22/02/2021        | CHEQUE N° 000.065 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 15/03/2021        | CHEQUE N° 000.066 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |
| LORD RESIDENCE | 62.079    | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 15/04/2021        | CHEQUE N° 000.067 | R\$ 402.000,00 | TERRENO   |

|                       |        |                                   |            |                      |                |         |
|-----------------------|--------|-----------------------------------|------------|----------------------|----------------|---------|
| LORD RESIDENCE        | 62.079 | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 17/05/2021 | TED MRG EMPREEND     | R\$ 402.000,00 | TERRENO |
| LORD RESIDENCE        | 62.079 | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 15/06/2021 | TED MRG EMPREEND     | R\$ 402.000,00 | TERRENO |
| LORD RESIDENCE        | 62.079 | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 14/07/2021 | TED MRG EMPREEND     | R\$ 402.000,00 | TERRENO |
| LORD RESIDENCE        | 62.079 | MRG EMPREENDIMENTOS IMOBILIADRIOS | 17/08/2021 | TED MRG EMPREEND     | R\$ 402.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 16/12/2019 | TED VIVA PARTICIP    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 23/12/2019 | TED VIVA PARTICIP    | R\$ 280.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 26/12/2019 | TED VIVA PARTICIP    | R\$ 250.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 27/12/2019 | TED VIVA PARTICIP    | R\$ 250.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 06/02/2020 | CHEQUE N° 000.203    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/07/2020 | CHEQUE N° 000.209    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 17/08/2020 | CHEQUE N° 000.210    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/09/2020 | CHEQUE N° 000.211    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 16/10/2020 | CHEQUE N° 000.212    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 16/11/2020 | CHEQUE N° 000.213    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/12/2020 | CHEQUE N° 000.214    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/01/2021 | CHEQUE N° 000.215    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 17/02/2021 | CHEQUE N° 000.216    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/03/2021 | CHEQUE N° 000.217    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/04/2021 | CHEQUE N° 000.218    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 17/05/2021 | CHEQUE N° 000.219    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/06/2021 | CHEQUE N° 000.220    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 15/07/2021 | CHEQUE N° 000.221    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DONA OLÍVIA BOULEVARD | 51.519 | VIVA PARTICIPAÇÕES                | 16/08/2021 | CHEQUE N° 000.222    | R\$ 200.000,00 | TERRENO |
| DON BOA VISTA         | 82.627 | JULIVAL PEIXOTO AMARAL            | 10/02/2020 | TED JULIVAL          | R\$ 500.000,00 | TERRENO |
| DON BOA VISTA         | 82.627 | JULIVAL PEIXOTO AMARAL            | 11/02/2020 | TED JULIVAL          | R\$ 268.000,00 | TERRENO |
| DON BOA VISTA         | 82.627 | JULIVAL PEIXOTO AMARAL            | 04/01/2021 | CHEQUE N° 000.234    | R\$ 700.000,00 | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE       | 35.394 | C F EMPREENDIMENTOS               | 27/01/2020 | TED CF EMPREENDIMENT | R\$ 500.000,00 | TERRENO |

|                               |                 |                         |            |                      |                  |         |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------|------------|----------------------|------------------|---------|
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 28/01/2020 | TED CF EMPREENDIMENT | R\$ 300.000,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 21/02/2020 | TED CF EMPREENDIMENT | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 27/03/2020 | CHEQUE N° 000.165    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 24/04/2020 | CHEQUE N° 000.166    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 27/05/2020 | CHEQUE N° 000.167    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 30/06/2020 | CHEQUE N° 000.168    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 28/07/2020 | CHEQUE N° 000.169    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 31/08/2020 | CHEQUE N° 000.241    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 01/10/2020 | CHEQUE N° 000.242    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 27/10/2020 | CHEQUE N° 000.243    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 03/12/2020 | CHEQUE N° 000.244    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 05/01/2021 | CHEQUE N° 000.245    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 04/02/2021 | CHEQUE N° 000.170    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 10/03/2021 | CHEQUE N° 000.171    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 17/05/2021 | TED CF EMPREENDIMENT | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 01/06/2021 | CHEQUE N° 000.250    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 13/07/2021 | CHEQUE N° 000.251    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| CONDE RESIDENCE               | 35.394          | C F EMPREENDIMENTOS     | 29/07/2021 | CHEQUE N° 000.252    | R\$ 141.250,00   | TERRENO |
| VCA CONSTRUTORA (LAND BANK 1) | 44.688 / 51.130 | JARDINS EMPREENDIMENTOS | 28/04/2021 | TED JARDINS EMPREEND | R\$ 1.000.000,00 | TERRENO |
| VCA CONSTRUTORA (LAND BANK 1) | 44.688 / 51.130 | JARDINS EMPREENDIMENTOS | 29/04/2021 | TED JARDINS EMPREEND | R\$ 1.000.000,00 | TERRENO |
| VCA CONSTRUTORA (LAND BANK 1) | 44.688 / 51.130 | JARDINS EMPREENDIMENTOS | 30/04/2021 | TED JARDINS EMPREEND | R\$ 500.000,00   | TERRENO |
| VCA CONSTRUTORA (LAND BANK 2) | 44.754          | BANCO BRADESCO S/A      | 04/08/2021 | TED BANCO BRADESCO   | R\$ 2.523.600,00 | TERRENO |

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/AF54-F13B-5864-F5E4> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AF54-F13B-5864-F5E4



### Hash do Documento

E356552D827521A9D8E52BBC419867325397C219A2104DB29B8BF062DB195DE7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/09/2021 é(são) :

☒ Rosemeire Ribeiro de Souza (Signatário) - 332.537.318-63 em  
15/09/2021 18:20 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em  
15/09/2021 16:25 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) -  
127.343.757-88 em 15/09/2021 16:07 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Joao Vitor Monteiro Centeno Risques

**Tipo:** Certificado Digital

☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em  
15/09/2021 16:03 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ Tatiana Scarparo Araujo (Signatário) - 396.270.368-38 em  
15/09/2021 15:57 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ José Pedro Cardarelli (Signatário) - 327.106.418-01 em  
15/09/2021 15:55 UTC-03:00

**Nome no certificado:** Jose Pedro Cardarelli

**Tipo:** Certificado Digital

