



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª E 284ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



HabitaSEC Securitizadora S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Celebrado entre

HabitaSEC Securitizadora S.A.

na qualidade de Emissora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

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

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos; e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, de acordo com a Lei 9.514, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, conforme os termos e condições adiante descritos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Adiantamentos”	São adiantamentos de recursos do Fundo de Obras à devedora, realizados de acordo com o disposto na Cláusula 8.10.12.
“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Agente de Medição”	É a empresa especializada, a ser contratada, às expensas da Devedora, para medição da evolução das obras no Empreendimento e emissão do Relatório de Medição.
“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, conj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das Quotas,

Quotas"	pelos respectivos Sócios, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantida, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	São os títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A.
"Assembleia" ou "AGT"	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB.
"Avalistas"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Montrecon Construções Ltda., sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.643.818/0001-30; (ii) Andressa Castro Khouri Cipriano, brasileira, administradora de empresa, casada sob o regime de separação total de bens, portadora da carteira de identidade RG n.º 8.220.579-9 SSP/PR, inscrita no CPF sob o n.º 057.217.399.75, residente e domiciliada na Av. Adhemar Pereira de Barros, nº 1.200, Bela Suíça, CEP 86.047-250, Londrina/PR; e (iii) Montreal Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-A e 2002-A, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.815.804/0001-00.
"B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI.
“CCB”	A Cédula de Crédito Bancário n.º 6377003, no valor de até R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário a ser emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar os Créditos Imobiliários.
“Cedente” ou “Instituição Financeira”	A BMP Money Plus Sociedade de Crédito S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 1.765, 1º andar, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.337.707/0001-00.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Conama”	O Conselho Nacional do Meio Ambiente.
“Condições Alvo”	São as condições que devem ser cumulativamente implementadas para que os Juros Remuneratórios sejam reduzidos de 10% (dez por cento) ao ano para 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, sempre com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Essas condições são as seguintes: (i) Constatação, pelo Agente de Medição (em Relatório de Medição), de que foi alcançada a evolução física de, no mínimo, 20% (vinte por cento) das obras do Empreendimento; e (ii) Constatação, pelo Agente de Monitoramento (em Relatório de Monitoramento), de que foi alcançada a comercialização de, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) da totalidade das Unidades a Adquirentes Elegíveis.
“Condições Precedentes”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI sejam integralizados e,

	portanto, para que os recursos possam ser disponibilizados à devedora, nos termos da CCB.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 43650-6, mantida na agência n.º 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco n.º 341).
“Conta da Devedora”	A conta corrente de titularidade da Devedora de n.º 00001052-4, mantida na agência n.º 3635, Operação 003, da Caixa Econômica Federal, Banco n.º 104.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelos Sócios, na qualidade de titulares e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.
“Contrato de Cessão”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A CCB, para os fins do respectivo Aval; (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) A Escritura de Hipoteca; e (vi) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Monitoramento”	<i>O Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Recursos e Espelhamento de Créditos Imobiliários</i> , celebrado entre o

	Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Credora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, atualizações (se aplicável), Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB.
“CRI em Circulação”	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de: (i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou da Devedora; (ii) Qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou da Devedora; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora e respectivos cônjuges; (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou da Devedora; e (v) Qualquer pessoa direta ou indiretamente relacionada a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários das 279 ^a , 280 ^a , 281 ^a , 282 ^a , 283 ^a e 284 ^a séries da 1 ^a emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Apuração”	O 3º (terceiro) Dia Útil anterior à respectiva Data de Pagamento de uma determinada PMT.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.
“Data(s) de Integralização”	Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI.
“Data(s) de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., qual seja 21 de julho de 2026.
“Decreto 10.278”	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.420”	O Decreto nº 8.426, de 18 de março de 2015.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo III da CCB.
“Despesas Iniciais”	São as despesas (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo III da CCB.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no anexo III da CCB.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo III da CCB.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da CCB, a ser implementada de acordo com os termos da cláusula segunda da CCB.
“Devedora”	A Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná,

	na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-J e 2002-J, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Direitos Creditórios”	Os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades Garantia comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Direitos Creditórios (Amortização)”	Significa 90% (noventa por cento) de cada pagamento de Direito Creditório depositado na Conta Centralizadora.
“Direitos Creditórios (Liberação)”	Significa 10% (dez por cento) de cada pagamento de Direito Creditório depositado na Conta Centralizadora.
“Direitos Creditórios Elegíveis”	São os Direitos Creditórios que preenchem os requisitos elencados na cláusula 6.1.2. da CCB.
“Distribuições”	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora aos respectivos Sócios.

“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Contratos de Venda e Compra e Documentos Comprobatórios; (ii) CCB; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Monitoramento; (viii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário identificado no anexo II da CCB, e para cujo desenvolvimento os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados, de acordo com as regras da CCB.
“Encargos Moratórios”	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora e os Garantidores, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficarão sujeitos ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) <u>Juros Moratórios</u>: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.
“Escritura de Hipoteca”	<i>A Escritura Pública de Hipoteca</i> , a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e devedora hipotecante, e pela Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária, para a constituição da Hipoteca.
“Espelho de Vendas”	É o sistema interno da Devedora, acessado pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento, utilizado para o acompanhamento de vendas e cobrança com dados que reflitam todos os detalhes sobre as vendas das Unidades, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem como realização de baixas, emissão de

	boletos, e demais medidas de gestão das Unidades comercializadas
“Escriturador”	Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na cláusula oitava da CCB.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da Tranche 1 e da Tranche 2 e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterá os recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento, e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, observadas as regras estabelecidas na estabelecidas na CCB.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os primeiros recursos oriundos da Tranche 1 e da Tranche 2 e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB.
“Fundos”	O Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) A Hipoteca; e (vi) Os Fundos.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios e do Imóvel; (ii) Os Avalistas; e (iii) Os Sócios, na qualidade de fiduciantes das Quotas.
“Hipoteca”	A hipoteca em primeiro grau a ser constituída sobre o Imóvel, pela Devedora, na qualidade de proprietária e devedora hipotecante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos da

	Escritura de Hipoteca.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“Imóvel”	O imóvel que será objeto da destinação de recursos, conforme identificado no anexo II da CCB, bem como que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Hipoteca. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.
“INPC”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 480”	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 547”	A Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014.
“Instrução CVM 625”	A Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) Fundo de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e

	(viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	São assim entendidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com a Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“ISSQN”	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quinta.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) <i>Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i>; (ii) <i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>; (iii) <i>UK Bribery Act 2010</i>; (iv) Decreto 8.420; (v) Lei 12.846; (vi) Código Penal; e (vii) Lei 9.613.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo,

	e prostituição, bem como a Resolução Conama 237, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.
“Lei 4.595”	A Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 6.404”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.938”	A Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.
“Lei 8.668”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997
“Lei 9.613”	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
“Lei 9.718”	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998
“Lei 9.779”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999
“Lei 10.165”	A Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 10.637”	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002
“Lei 10.833”	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004
“Lei 11.053”	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.024”	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009
“Lei 12.431”	A Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011
“Lei 12.844”	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

“Lei 13.476”	A Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.189-49”	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	Tais como, sem limitação: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Obrigações Garantida”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação dos quais são signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos

	e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCB, da respectiva CCI representativa dos Créditos Imobiliários e dos CRI; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as garantias vinculadas à CCB. A enunciação das Obrigações Garantidas 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 a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Operação”	A presente operação estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos: (i) Devolução dos Direitos Creditórios (Liberação) à devedora nos termos da cláusula 7.6. e seguintes da CCB; (ii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (iii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iv) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; (v) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda; (vi) Recomposição do Fundo de Reserva;

	(vii) Direcionamento de recursos para o Fundo de Obras, mediante aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.10.11.; (viii) Amortização ordinária dos CRI, se aplicável no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos; (ix) Amortização extraordinária da(s) parcela(s) de amortização vincenda(s) dos CRI, na hipótese de antecipações dos Direitos Creditórios pelos Adquirentes; (x) Amortização extraordinária do saldo devedor dos CRI, na hipótese de desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 10.3.; e (xi) Amortização extraordinária compulsória dos CRI.
“Pagamento Antecipado Compulsório”	A obrigação da Devedora em liquidar antecipadamente, a totalidade do saldo devedor da CCB.
“Pagamento Antecipado Facultativo”	A faculdade conferida à devedora para amortizar extraordinariamente ou liquidar antecipadamente, conforme o caso, o saldo devedor da CCB.
“Pagamento Antecipado”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Pagamento Antecipado Facultativo; e (ii) Pagamento Antecipado Compulsório.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização e neste instrumento, será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; e (iv) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes do Fundo de Reserva.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e Juros Remuneratórios, na respectiva Data de Pagamento, conforme previsto neste instrumento.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.11.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio de 3% (três inteiros por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Pagamento Antecipado Facultativo.

“Quotas”	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade dos Sócios, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
“Razão de Garantia”	O saldo devedor dos Direitos Creditórios Elegíveis na respectiva Data de Apuração, trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, a qual deverá corresponder a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, descontados os valores integrantes do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, observados os termos da CCB e da Cláusula Dez.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento, informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Securitizadora, com cópia à devedora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
“Relatórios Mensais”	São os relatórios mensais, conforme previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a ser elaborado pela Emissora a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e que deve ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Cedente bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CMN 2.724”	A Resolução do CMN nº 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN nº 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução Conama 237”	A Resolução do Conama nº 237, de 19 de dezembro de 1997.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Habitasec Securitizadora S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Sócios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Montrecon Construções Ltda. , sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da

	Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-B e 2002-B, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.643.818/0001-30; e (ii) Andressa Castro Khouri Cipriano, brasileira, administradora de empresa, casada sob o regime de separação total de bens, portadora da carteira de identidade RG n.º 8.220.579-9 SSP/PR, inscrita no CPF sob o n.º 057.217.399.75, residente e domiciliada na Av. Adhemar Pereira de Barros, nº 1.200, Bela Suíça, CEP 86.047-250, Londrina/PR.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, bem como os investidores qualificados, conforme artigo 12 da Resolução CVM 30, que vierem a adquirir os CRI, nos termos do Termo de Securitização
“Tranche 1”	A primeira tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 279ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 1.
“Tranche 2”	A segunda tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 280ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 2.
“Tranche 3”	A terceira tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 281ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 3.
“Tranche 4”	A quarta tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 282ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 4.
“Tranche 5”	A quinta tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 283ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 5.

“Tranche 6”	A sexta tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor de Cessão, sendo que essa tranche corresponde ao valor da integralização dos CRI 284ª Série, os quais serão integralizados após o integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes para Tranche 6.
“Tranches”	A Tranche 1, a Tranche 2, a Tranche 3, a Tranche 4, a Tranche 5 e a Tranche 6, quando mencionadas em conjunto.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da Alienação Fiduciária de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas dos Imóveis, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.
“Valor da Cessão”	O valor de até R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais), devido pela Securitizadora à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e observado o disposto na CCB.
“Valor do Fundo de Despesas”	O valor total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). O Fundo de Despesas será constituído/composto com o desconto do valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre o valor da Tranche 1 e da Tranche 2, observadas as regras dispostas na CCB.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O Fundo de Reserva será constituído/composto com o desconto do valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre o valor da Tranche 1 e da Tranche 2, observadas as regras dispostas na CCB.
“Valor do Principal”	O valor estipulado no item 2 da Seção II – “Características da Operação” do Quadro Resumo da CCB.
“Valor dos Créditos Imobiliários”	O valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 2.10.
“VX Informa”	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website

	(https://vortex.com.br), 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 https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.
--	---

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras da CCB.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram aprovadas consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 02 de março de 2021, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP sob o nº 256.520/21-5.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são adquiridos e o pagamento do Valor da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários será realizado pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto na CCB.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou nos Documentos da Operação para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da formalização do Termo de Endosso (conforme definido na CCB), bem como através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da CCB.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda física dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá 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.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;

- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedoras;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. Os Imóveis descritos no anexo II da CCB;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(eis) está(ão) registrado(s)*. O Cartório de Registro de Imóveis indicado no anexo II da CCB;
- (v) *Valor dos Créditos Imobiliários*. O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais), observado o disposto na CCB;
- (vi) *Correção Monetária*. Os Créditos Imobiliários serão corrigidos monetariamente pela variação do IPCA.
- (vii) *Remuneração dos Créditos Imobiliários*. Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo, nos termos da CCB; e
- (viii) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos*. O Contrato de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos do Contrato de Cessão.

2.11. Valor da Cessão. Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará diretamente o desembolso do Valor da Cessão na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, líquido de todas as despesas e tributos, a ser realizado em moeda corrente nacional, na forma do Contrato de Cessão, observado, no entanto, o disposto abaixo.

2.12. Liberção de Recursos. Os recursos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em Tranches, pela Cessionária à devedora, nos termos da CCB, observados os descontos necessários para pagamento das Despesas Iniciais, bem como para a constituição dos Fundos (se aplicável).

2.12.1. O pagamento das Tranches será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, à devedora, após a integralização da respectiva série dos CRI e o cumprimento integral das respectivas Condições Precedentes, observado o disposto na CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

279ª Série	280ª Série
1. <u>Emissão</u> : 1ª;	1. <u>Emissão</u> : 1ª;
2. <u>Série</u> : 279ª;	2. <u>Série</u> : 280ª;
3. <u>Quantidade de CRI</u> : 9.335 (nove mil trezentos e	3. <u>Quantidade de CRI</u> : 3.500 (três mil e quinhentos);

trinta e cinco); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 9.335.000,00 (nove milhões trezentos e trinta e cinco mil reais), na Data de Emissão; 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I; 10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026; 16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não;	4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão; 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I; 10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026; 16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não; 19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e
--	--

19. <u>Coobrigação da Emissora</u> : não; e	20. <u>Garantia flutuante</u> : não.
20. <u>Garantia flutuante</u> : não.	
281ª Série	282ª Série
1. <u>Emissão</u>: 1ª; 2. <u>Série</u>: 281ª; 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 3.500 (três mil e quinhentos); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I; 10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026;	1. <u>Emissão</u>: 1ª; 2. <u>Série</u>: 282ª; 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 3.665 (três mil seiscentos e sessenta e cinco); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 3.665.000,00 (três milhões seiscentos e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão; 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I; 10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP;

16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não; 19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e 20. <u>Garantia flutuante</u>: não.	15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026; 16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não; 19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e 20. <u>Garantia flutuante</u>: não.
--	--

283ª Série	284ª Série
1. <u>Emissão</u>: 1ª; 2. <u>Série</u>: 283ª; 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 6.400 (seis mil e quatrocentos); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais), na Data de Emissão; 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do	1. <u>Emissão</u>: 1ª; 2. <u>Série</u>: 284ª; 3. <u>Quantidade de CRI</u>: 7.000 (sete mil); 4. <u>Valor Global da Série</u>: R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), na Data de Emissão; 5. <u>Valor Nominal Unitário</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; 6. <u>Prazo da Emissão</u>: 1.810 (mil oitocentos e dez) dias contados da Data de Emissão; 7. <u>Atualização Monetária</u>: mensalmente, pela variação do IPCA; 8. <u>Juros Remuneratórios</u>: 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo; 9. <u>Periodicidade de Pagamento</u>: de acordo com o Cronograma de Pagamentos dos CRI, constante do Anexo I;

Anexo I; 10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026; 16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não; 19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e 20. <u>Garantia flutuante</u>: não.	10. <u>Período de Carência</u>: não há; 11. <u>Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios</u>: 21 de setembro de 2021; 12. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u>: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; 13. <u>Data de Emissão</u>: 06 de setembro de 2021; 14. <u>Local de Emissão</u>: São Paulo – SP; 15. <u>Data de Vencimento Final</u>: 21 de agosto de 2026; 16. <u>Regime Fiduciário</u>: sim; 17. <u>Garantias</u>: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Hipoteca; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) os Fundos; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; 18. <u>Subordinação</u>: não; 19. <u>Coobrigação da Emissora</u>: não; e 20. <u>Garantia flutuante</u>: não.
---	---

3.1.1. Em relação a alteração da taxa dos Juros Remuneratórios prevista no item 8 das tabelas constantes na Cláusula 3.1. acima, a Emissora deverá notificar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 acerca de tal fato com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data de alteração.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pela própria Emissora, nos termos do 9º da Instrução CVM 414.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na 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.

3.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Na hipótese de que os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos de acordo com as Tranches, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o prazo de colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao Valor Nominal Unitário (i) na primeira Data de Integralização; ou (ii) atualizado e acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.14. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados pela Devedora, integral e exclusivamente para o custeio de despesas futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do Empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado conforme as fórmulas a seguir:

$$VN_a = VN_b \times C \text{ onde:}$$

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \text{ onde:}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização (por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

NI_{k-1} = valor do número índice do mês imediatamente anterior ao mês k ;

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do

índice de preço, sendo *dup* um número inteiro.

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo *dut* um número inteiro.

4.1.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente sempre na Data de Pagamento.

4.1.2. Na hipótese de não divulgação do NI_k , até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou da Devedora.

4.1.3. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

4.1.4. A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, 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 instrumento ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes. Nessa hipótese, será necessária uma assembleia geral de Titulares de CRI para definir o referido índice.

4.2. Cálculo da Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata* temporis, desde a primeira Data de Integralização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ Juros - 1) \text{ onde:}$$

J = Valor dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \text{ onde:}$$

onde:

i = (i) 10,0000 (dez inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; ou (ii) 9,5000 (nove inteiros e cinquenta centésimos) exclusivamente a partir do mês seguinte ao mês em que ficar comprovado o cumprimento cumulativo das Condições Alvo;

dup = conforme definido acima;

dut = conforme definido acima.

4.2.1. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

4.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

4.2.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados em parcela única na Data de Vencimento.

5.1.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo I e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.1.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.2. Amortização e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados ou resgatados antecipadamente em sua totalidade (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos.

5.2.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos Direitos Creditórios serão utilizados pela Emissora para a amortização ou resgate antecipado dos CRI no mês subsequente, sempre na próxima Data de Pagamento, alcançando, todos os CRI, e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.2.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado que nos casos de amortização deverá ser respeitado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

5.2.3. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.3. Pagamento Antecipado Compulsório. Nos termos da CCB, a Devedora deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório, proporcionalmente e conforme o caso, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das obrigações da CCB, nos termos da cláusula oitava da CCB.

5.3.1. Todos os pagamentos relacionados à CCB com vencimento em data anterior à data do Pagamento Antecipado Compulsório serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista na CCB.

5.4. Pagamento Antecipado Facultativo. Nos termos da CCB, a Devedora poderá realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, total ou parcial, com recursos próprios (ou seja, recursos não relacionados às Garantias ou à Operação) a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Desembolso, e deverá observar as regras estipuladas na CCB para esse fim.

5.4.1. O Pagamento Antecipado Facultativo somente não poderá ser realizado antes do período acima mencionado e deve necessariamente ser feito em uma Data de Pagamento.

5.4.2. Após a realização do Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá promover a amortização (ou resgate) do valor nominal unitário de todos os CRI, proporcionalmente ao valor do Pagamento Antecipado Facultativo.

5.5. Prêmio de Pagamento Antecipado. O Prêmio de Pagamento Antecipado será devido na hipótese de Pagamento Antecipado Facultativo, ou seja, naquelas hipóteses mencionada na Cláusula 5.3., de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar o referido pagamento antecipado deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula oitava da CCB.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Quatorze, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira e segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para deliberação com relação à declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, serão considerados como antecipadamente vencidos, devendo a Emissora exigir o imediato pagamento do saldo devedor, acrescido dos demais encargos.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela Assembleia, a Devedora deverão efetuar o pagamento do Valor do Principal da CCB não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos Documentos da Operação, incluindo multas e despesas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da decretação do vencimento antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto na CCB a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados inadimplidos, em nenhuma hipótese, quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

7.1.2. Após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se houver recursos livres na Conta Centralizadora, inclusive quaisquer multas, encargos ou penalidades, ou eventual saldo remanescente no Fundo de Reserva, este recurso será direcionado, à Devedora, pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário atestando a referida quitação.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão total ou parcial de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das

Obrigações Garantidas não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes, tampouco limitará a prerrogativa da Emissora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.2.6. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.7. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI.

8.2.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.9. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, nas Contas da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514.

8.3. Aval. Os Avalistas se constituíram, nos termos do Código Civil e da CCB, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas declararam estarem devidamente autorizados a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venham a ser executada.

8.3.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

8.3.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.3.4. O Aval prestado nos termos da CCB considera-se prestado a título oneroso, uma vez que o(s) Avalistas são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente dela.

8.3.5. Nos termos da CCB, os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos na CCB foi causa fundamental para a emissão da CCB, bem como para a Emissão, e para que houvesse a concordância com relação à concessão do crédito para a Devedora.

8.3.6. Os Avalistas reconheceram, nos termos da CCB, que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.3.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.3.8. O Aval extingui-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

8.3.9. A Devedora e os Avalistas nomearam-se, nos termos da CCB, reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa à CCB ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

8.3.10. A Devedora e os Avalistas aceitaram o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigaram, nos termos da CCB, a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula 5.3.8., nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

8.3.11. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas perante a Credora.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, que consistem na garantia fiduciária sobre os Direitos Creditórios, os quais são de titularidade da Devedora, nos termos dos Contratos de Venda e Compra e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.4.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta Centralizadora, e aplicados estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, estes deverão ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos nos referidos instrumentos, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de

Direitos Creditórios, e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.4.3. A administração, gestão e cobrança dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela Devedora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.5. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, que consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas, as quais são de titularidade dos Sócios, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.5.1. A partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os recursos oriundos das Distribuições, seguirão sendo integral e exclusivamente pagos aos Sócios, como normalmente feito antes da referida celebração.

8.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores e até que o respetivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, após recebimento de simples comunicação emitida pela Credora à devedora nesse sentido, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os Sócios, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, os Sócios se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado desta Cédula e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

8.5.3. A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto dos Sócios deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

8.5.4. Em caso de inadimplência dos Adquirentes, da Devedora e/ou dos Garantidores com relação as Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.6. Hipoteca. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Hipoteca, nos termos da Escritura de Hipoteca.

8.6.1. A Hipoteca será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura da Escritura de Hipoteca, sendo, a partir da tal data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.6.2. A Hipoteca deverá estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado na Escritura de Hipoteca e observados os prazos previstos nos itens (iii) e (iv) da cláusula 9.2. da CCB. Para esse fim, o registro, bem como a averbação da Hipoteca na respectiva matrícula dos Imóvel deverá ter sido concluída no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas no referido instrumento.

8.6.3. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar a Hipoteca, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto na Escritura de Hipoteca.

8.6.4. A Hipoteca será cancelada após a comprovação da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da efetiva constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.7. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.7.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir de tal data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.7.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos Imóveis, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e neste instrumento.

8.7.3. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Para esse fim, o registro, bem como a averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel deverá ter sido concluída no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas no referido contrato.

8.7.4. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

8.7.5. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora do saldo devedor das respectiva CCB no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.7.6. A Securitizadora, na qualidade de fiduciário da Alienação Fiduciária de Imóveis, desde já concorda com o desenvolvimento e construção do Empreendimento nos Imóveis e se compromete a celebrar qualquer instrumento ou declaração necessário exclusivamente para esse fim, desde que não afete as Garantias constituídas em favor da Securitizadora.

8.7.7. Sem prejuízo das regras determinadas na CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre as Unidades individualizadas, a Devedora, sempre e quando todas as obrigações assumidas por ela e pelos Garantidores nos Documentos da Operação estejam em dia, poderão solicitar a liberação de 1 (uma) dessas Unidades, de sua livre escolha, cujos recursos de sua comercialização não comporão a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sem necessidade de quaisquer pagamentos ou quitação, ou ainda, sem necessidade de qualquer autorização dos Titulares dos CRI.

8.7.8. Para os fins da Cláusula 8.7.7., a Devedora deverá enviar comunicação à Securitizadora informando sua intenção, bem como 1 (uma) Unidade específica que deseja liberar, bem como deverá incluir na comunicação cópia de uma Declaração de Adimplência, nos termos da CCB devidamente formalizada para verificação pela Securitizadora.

8.7.9. A Securitizadora, uma vez cumprido o disposto na Cláusula 8.7.8., deverá celebrar o correspondente termo de liberação de 1 (uma) Unidade indicada, e entregar uma via original (física ou eletrônica) desse termo à devedora num prazo de até 15 (quinze) dias corridos, para que esta providencie seu protocolo no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que todos os custos da referida liberação correrão por conta da Devedora.

8.8. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da Tranche 1 e da Tranche 2 depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na cláusula 1.2.2. da CCB, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, sendo certo que, uma vez realizadas as retenções estabelecidas na referida cláusula, na hipótese de uma eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas, para o pagamento de qualquer das despesas indicadas na Cláusula 8.8.1 abaixo, o referido Fundo de Despesas não será recomposto, contudo a Devedora permanecerá obrigada ao pagamento de referidos custos.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.

8.8.2. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.8.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário atestando a referida quitação.

8.9. Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da Tranche 1 e da Tranche 2 depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na cláusula 1.2.2. da CCB, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da remuneração da respectiva CCB durante o prazo da Operação.

8.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados pela Securitizadora (nos termos e para os fins permitidos neste instrumento), a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a devolução dos recursos utilizados, de forma que os valores mantidos nos Fundos retornem ao patamar em que estavam antes da referida utilização. Esse depósito deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios.

8.9.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos

do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário atestando a referida quitação.

8.10. Fundo de Obras. As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será constituído com recursos da Tranche 1 e complementado com recursos das demais Tranches, nos termos da cláusula 1.2.2. da CCB, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

8.10.1. A Securitizadora deverá calcular o valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) da previsão inicial de custos para conclusão das obras no Empreendimento, conforme apontado no Relatório de Medição Inicial, observada a forma de utilização dos recursos das Tranches, nos termos desta Cláusula 8.10 e da cláusula 1.2.2. da CCB.

8.10.2. Os recursos das Tranches serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados, pela Securitizadora, para constituição e, depois, complemento, do Fundo de Obras, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes e, uma vez depositados no Fundo de Obras, os recursos serão liberados à devedora de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

8.10.3. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra.

8.10.4. O Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal ou menor, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora, com cópia à devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua emissão.

8.10.5. A liberação dos recursos do respectivo Fundo de Obras à Devedora ocorrerá em periodicidade mensal ou menor, na Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a entrega do respectivo Relatório de Medição que ateste o cumprimento financeiro e físico do cronograma de obras, o qual deverá integrar o Relatório de Medição Inicial.

8.10.6. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, e efetivamente desembolsado no desenvolvimento do Empreendimento, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Dessa forma, a liberação de recursos somente ocorrerá mediante a comprovação do desembolso financeiro pela Devedora e apuração da correspondente medição física realizada pelo Agente de Medição.

8.10.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.10.8. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Agente de Medição contratado deverá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, conforme venha a ser solicitado pelos Titulares dos CRI, em sede de assembleia geral de titulares dos CRI, convocada nos termos do Termo de Securitização, ficando a Devedora obrigadas a efetuar a referida substituição.

8.10.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.10.10. A Securitizadora, bem como o Agente Fiduciário, poderá solicitar à devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.10.11. Caso seja constatado em algum Relatório de Medição que o orçamento previsto para conclusão das obras excedeu o valor do Fundo de Obras nos termos da Cláusula 8.10.1., deverá ser convocada assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para aprovar o direcionamento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários, bem como dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, ao referido fundo, nos termos das Ordens de Prioridade de Pagamentos.

8.10.12. *Adiantamentos.* Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 8.10., a Devedora poderá solicitar Adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

8.10.12.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação do adiantamento, e deverão observar o limite máximo mensal total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), bem como o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente, sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo mensal previsto nesta Cláusula, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

8.10.12.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos dos respectivo Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

8.10.12.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados.

CLÁUSULA NONA – GESTÃO E UTILIZAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

9.1. Espelho de Vendas. Nos termos da CCB, a Devedora deverá atualizar o Espelho de Vendas, via internet, em seu sistema, cujo acesso pela Securitizadora, pelo Agente de Monitoramento e pelo Agente Fiduciário, será irrestrito, exclusivamente para consulta, após a formalização das respectivas vendas, com dados que reflitam todos os detalhes e informações sobre a venda das Unidades, incluindo, mas não apenas, valores, partes, datas e condições das vendas, bem consultar a emissão de boletos, realização de baixas, e demais medidas de gestão de venda das Unidades.

9.1.1. A Emissora e o Agente de Monitoramento deverão observar os termos de confidencialidade previstos na CCB durante toda a vigência do referido instrumento.

9.2. Gestão dos Direitos Creditórios. A gestão dos Direitos Creditórios ocorrerá nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo certo que (i) a cobrança dos Direitos Creditórios será feita

exclusivamente pela Devedora, observado o disposto nos Documentos da Operação a respeito; e (ii) a gestão, e especialmente o espelhamento, ocorrerá pelo Agente de Monitoramento, contratado às expensas da Devedora, exclusivamente nos termos do Contrato de Monitoramento e dos Contratos de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.3. Utilização dos Direitos Creditórios. Os Direitos Creditórios, oriundos da comercialização das Unidades, serão integral e diretamente pagos na Conta Centralizadora, para que sejam utilizados, pela Emissora, estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, observadas as regras dispostas na CCB.

9.4. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. Caso quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios sejam recebidos pela Devedora, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Devedora deverão repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse mencionado acima, a Devedora estará sujeitas às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na CCB, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado da CCB.

CLÁUSULA DEZ – RAZÃO DE GARANTIA

10.1. Cálculo da Razão de Garantia. A Razão de Garantia será calculada de acordo com a fórmula constante na cláusula sexta da CCB.

10.1.1. Para fins de cálculo da Razão de Garantia, serão considerados apenas Direitos Creditórios Elegíveis, conforme verificados pelo Agente de Monitoramento.

10.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, nos termos da CCB, caso um determinado Adquirente concentre créditos de forma a ser responsável por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios Elegíveis, tais créditos devidos pelo referido Adquirente e que excederem a referida concentração, serão desconsiderados para os fins de cálculo da Razão de Garantia.

10.2. Verificação da Razão de Garantia. A verificação do cumprimento da Razão de Garantia será realizada pela Securitizadora na respectiva Data de Apuração e de acordo com o disposto acima e na CCB, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes de uma Data de Apuração.

10.2.1. Para fins de verificação da Razão de Garantia, pela Emissora, as Devedora deverão prestar todas as informações necessárias para que a Emissora e/ou o Agente de Monitoramento possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Direitos Creditórios na respectiva Data de Apuração.

10.3. Descumprimento de Razão de Garantia. Nos termos da CCB, se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia, a Emissora deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-las a respeito do referido descumprimento, bem como deverá, observado o item (viii) da Ordem de Prioridade de Pagamento:

- (i) Utilizar quaisquer recursos disponíveis na Conta Centralizadora ou devido à devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente o saldo devedor da CCB cuja razão de Garantia esteja desenquadrada; e/ou
- (ii) Caso tais recursos mencionados no item (i), acima, não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão de Garantia, notificar a Devedora e/ou os Garantidores para que efetuem a amortização extraordinária da CCB cuja razão de Garantia esteja desenquadrada, nos termos do

referido instrumento, com a finalidade de reenquadrar a Razão de Garantia, o que deverá ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida notificação.

CLÁUSULA ONZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) Em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão

da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

- (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xvi) Indenizar os Titulares dos 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 determinado por decisão final judicial e/ou administrativa transitada em julgado;
- (xvii) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas, à Emissora, por parte da Devedora;
- (xviii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, bem como pelos Titulares dos CRI;
- (xix) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;
- (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência; e
- (xxi) Elaborar os Relatórios Mensais, bem como enviar ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

11.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.2.1. Envio de Informações e/ou Documentos aos Titulares dos CRI. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se a enviar, sempre que solicitado, e desde que tenha recebido os documentos, bem como as informações necessárias para emissão de seus controles, aos Titulares dos CRI:

- (iii) O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
- (iv) As demonstrações financeiras da Devedora e dos Garantidores, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;

- (v) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
- (vi) Os Relatórios Mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
- (vii) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.

11.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

11.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo 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 para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral observando-se a existência da condição suspensiva no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo 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;
- (x) 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;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos controladores indiretos, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, 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; e
- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, exceto com relação aos seus controladores indiretos, 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.

11.3.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) Dia Útil os Titulares dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DOZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO

12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto por:

- (i) Créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (ii) Valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (iii) Garantias; e
- (iv) Respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii), acima, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

12.4.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as Despesas Iniciais, cujo valor será retido do Valor do Principal a ser disponibilizado à Devedora, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas na CCB, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

12.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, 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. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

12.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB, do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

12.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas.

12.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

12.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) da CCB e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente da via negociável da CCB e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será corrigida anualmente, pela variação positiva do IPCA. Serão acrescidos à Taxa de Administração os valores dos tributos que incidem sobre esses serviços, tais como ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora.

12.10.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

12.10.2. Em qualquer reestruturação das condições da Operação, que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, limitada a um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por aditamento, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, devendo ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo “Relatório de Horas”, nos termos da CCB.

CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação. 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 da CCB e deste Termo de Securitização.

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo IX;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais competentes 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;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçarem as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou da Cedente, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17:

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

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. A remuneração descrita acima será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”. Adicionalmente, será devida a parcela única de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da presente data

13.5.1. 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*.

13.5.2. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes

nas datas de cada pagamento.

13.5.3. 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 nº 17.595.680/0001-36.

13.5.4. 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*.

13.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão 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 e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão 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, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE.

13.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora 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 Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem 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 Emissora, 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 Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

13.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Investidores, conforme o caso.

13.6.4. 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”.

13.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário.

13.7.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.7.4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.5.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.7.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO

SEPARADO

14.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 14.3., deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, observado o disposto nas Cláusulas 14.1.1. e 14.1.2.

14.1.1. Em até 02 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, uma Assembleia, na forma estabelecida na Cláusula Quatorze, e na Lei 9.514.

14.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

14.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 14.1.1., para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias; e
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ser deliberada desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- (v) Caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa transitada em julgado, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo.

14.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de

inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

14.2.3. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

14.2.4. Uma vez convocada a Assembleia, nos termos acima, caso não seja observada a existência de quórum suficiente para sua instalação e/ou deliberação da matéria, em primeira e segunda convocação, tal hipótese será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

14.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida liquidação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUINZE – ASSEMBLEIAS

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

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado da CCB, conforme o previsto na CCB;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Pela Emissora; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias a contar da primeira publicação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da primeira das 3 (três) novas publicações, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, além da publicidade que deverá ser dada pelo Agente Fiduciário, em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

15.3.2. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 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 Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

15.4. Local. A Assembleia deverá ser realizada, preferencialmente, na sede da Emissora ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos eventuais anúncios e publicações dos editais.

15.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao Agente Fiduciário;

- (ii) Ao representante da Emissora;
- (iii) Ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente 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.

15.8. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em Assembleia.

15.8.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução dos Juros Remuneratórios dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia; (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado da CCB deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

15.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e somente nas hipóteses previstas na Cláusula 21.7.2.

15.12. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Termo de Securitização, desde que a Emissora, bem como o Agente Fiduciário, possua sistemas e controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação,

nos termos da Instrução CVM 625, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, caso não sejam arcadas pela Devedora, observado o disposto na CCB:

- (i) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (iii) Remuneração dos prestadores de serviço do CRI (Securitizadora, Instituição Custodiante, Escriturador, auditor independente, Agente Fiduciário, instituição financeira, contador, dentre outros);
- (iv) As despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (v) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) Liquidação, registro, resgate, negociação e custódia de operações com ativos, créditos imobiliários, CCI etc.; e
- (vii) Custos inerentes à liquidação e resgate do CRI, se assim houver;
- (viii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (x) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias, na forma da regulamentação aplicável;
- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

- (xii) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xiii) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (xiv) Os tributos incidentes sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;
- (xv) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi) As custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (xvii) 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 oriundos da CCB;
- (xviii) 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;
- (xix) Despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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;
- (xx) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xxi) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxii) Registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas em regulamentação específica;
- (xxiii) Expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI, inclusive despesas de publicação em jornais de grande circulação;
- (xxiv) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro;
- (xxv) Prêmios de seguro ou custos com derivativos, se houverem;

- (xxvi) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxvii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares do CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão, como sucumbência, inclusive os honorários para fins de auditoria e do parecer legal dos CRI;
- (xxviii) Remuneração da agência classificadora de risco e da sua renovação, conforme aplicável;
- (xxix) Custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- (xxx) Outras despesas, mesmo que acima não relatadas, que surjam após a emissão dos CRI, para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e todos os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas; e
- (xxxi) Demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

16.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, independentemente de subordinação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

16.3. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1. a 16.2., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição por parte da Cedente; e
- (iii) Tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.3.1. 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 utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida pelos mesmos, na data da respectiva aprovação.

16.3.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 16.3., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCB;
- (iii) 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 oriundos da CCB;
- (iv) 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; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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.

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

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

17.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo VII, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO – PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão realizadas mediante publicação (i) 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, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias úteis antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor (ii) na página da rede mundial de computadores da do Agente Fiduciário, sendo a divulgação comunicada à B3, conforme a Lei 9.457.

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

CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante

da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA VINTE – COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte:

Habitasec Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano,
São Paulo, SP
CEP 01.452-902

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria/Backoffice

Telefone: (11) 3074-4900

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo, SP
CEP 05.425-020

At: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

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

20.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

20.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

CLÁUSULA VINTE E UM – DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas

e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

21.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

21.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

21.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre e exclusivamente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências

formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

- (ii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (iv) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e/ou
- (v) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

21.11. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após verificado o descumprimento por culpa exclusiva dela, ainda que tenha sido verificado o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para que fosse possível cumprir com pontualidade o referido pagamento aos Titulares dos CRI (conforme estabelecido nos Documentos da Operação), na Conta Centralizadora, os referidos débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

21.12. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, 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.

21.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

8.1. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

21.14. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam

com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

21.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.17. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

21.18. Foro. As partes 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 ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, SP, 06 de setembro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas)*

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo
Cargo: Procuradora

Nome: Vitoria Guimaraes Havar
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95

Nome: João Vítor Monteiro Centeno Risques
CPF: 127.343.757-88

Cronograma de Pagamentos

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 279ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 279ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2021	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/01/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/03/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/04/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

45	21/05/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/06/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	23/06/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$9.335.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 280ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 280ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/01/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

31	21/03/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/04/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/05/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/06/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	23/06/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 281ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 281ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2021	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

17	23/01/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/03/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/04/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/05/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/06/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	23/06/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$3.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 282ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 282ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

4	21/12/2021	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/01/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/03/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/04/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/05/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/06/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

58	23/06/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$3.665.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 283ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 283ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2021	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/01/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/03/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
32	23/04/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/05/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

46	23/06/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	23/06/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$6.400.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 284ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 284ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	06/09/2021	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00		
1	21/09/2021	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	21/10/2021	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/11/2021	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	21/12/2021	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/01/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	22/02/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	22/03/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	22/04/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/05/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	21/06/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	21/07/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/08/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	21/09/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/10/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	22/11/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	21/12/2022	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/01/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	23/02/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	21/03/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	24/04/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	23/05/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/06/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	21/07/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	22/08/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	21/09/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	23/10/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	21/11/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/12/2023	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
29	23/01/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
30	21/02/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/03/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim

32	23/04/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
33	21/05/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
34	21/06/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
35	23/07/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
36	21/08/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
37	23/09/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
38	22/10/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
39	21/11/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
40	23/12/2024	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
41	21/01/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
42	21/02/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/03/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
44	23/04/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/05/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
46	23/06/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
47	22/07/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
48	21/08/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
49	23/09/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/10/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
51	21/11/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
52	23/12/2025	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
53	21/01/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
54	23/02/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
55	23/03/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
56	22/04/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
57	21/05/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
58	23/06/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
59	21/07/2026	R\$7.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
60	21/08/2026	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 06 de setembro de 2021				
SÉRIE	JTVM02	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			Integral
1. EMISSORA:							
Habitasec Securitizadora S.A.							
CNPJ: 09.304.427/0001-58							
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92							
Bairro	Jardim Paulistano	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.451-902
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
3. DEVEDORA:							
Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.							
CNPJ: 42.553.954/0001-71							
Endereço: Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-I e 2002-I							
Bairro	Gleba Fazenda Palhano	Cidade	Londrina	UF	PR	CEP	86.050-460
4. TÍTULO:							
A Cédula de Crédito Bancário n.º 6377003, emitida pela Devedora em 06 de setembro de 2021, no valor de R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais), em favor da Instituição Financeira, e posteriormente cedida à Securitizadora ("CCB").							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais).							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço			Sociedade		
13.372	2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP	Avenida Pompeia, n.º 2.465, Vila Madalena, São Paulo/SP			Vila Madalena Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	06 de setembro de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.809 (mil oitocentos e nove) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto na CCB.						
Juros Remuneratórios:	10,00% (dez inteiros por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo certo que a taxa aqui prevista será reduzida a 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano no mês imediatamente seguinte ao mês em que ficar comprovado nos termos deste instrumento, o cumprimento cumulativo das Condições Alvo (conforme definidas na CCB).						
Atualização Monetária:	IPCA.						
Data de Vencimento Final:	20 de agosto de 2026.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido na CCB.						
8. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Alienações Fiduciárias de Quotas (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vi) Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas na CCB.							

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Período:	Data de Vencimento da CCB - Montreal (Vila Madalena)	Saldo Devedor CCB - Montreal (Vila Madalena)	Taxa de Amortização da CCB (TAi)	Pagamento de Juros da CCB?
Emissão	06/09/2021	R\$33.400.000,00		
1	20/09/2021	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
2	20/10/2021	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
3	22/11/2021	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
4	20/12/2021	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
5	20/01/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
6	21/02/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
7	21/03/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
8	20/04/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
9	20/05/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
10	20/06/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
11	20/07/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
12	22/08/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
13	20/09/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
14	20/10/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
15	21/11/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
16	20/12/2022	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
17	20/01/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
18	22/02/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
19	20/03/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
20	20/04/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
21	22/05/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
22	20/06/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
23	20/07/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
24	21/08/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
25	20/09/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
26	20/10/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
27	20/11/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
28	20/12/2023	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
29	22/01/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
30	20/02/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
31	20/03/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
32	22/04/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
33	20/05/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
34	20/06/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
35	22/07/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
36	20/08/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
37	20/09/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
38	21/10/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
39	20/11/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
40	20/12/2024	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
41	20/01/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
42	20/02/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
43	20/03/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
44	22/04/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
45	20/05/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
46	20/06/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
47	21/07/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
48	20/08/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
49	22/09/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim

50	20/10/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
51	20/11/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
52	22/12/2025	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
53	20/01/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
54	20/02/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
55	20/03/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
56	20/04/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
57	20/05/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
58	22/06/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
59	20/07/2026	R\$33.400.000,00	0,0000%	Sim
60	20/08/2026	R\$0,00	100,0000%	Sim

Declaração da Emissora

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries de sua 1ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 06 de setembro de 2021.

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

Declaração do Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja distribuição será realizada pela Emissora, artigo 9º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, SP, 06 de setembro de 2021.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Tatiana Scarparo Araújo
Cargo: Procuradora

Nome: Vitoria Guimaraes Haver
Cargo: Procuradora

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data, entre a **Habitasec Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada sob o nº 0001, série única (“**CCI**”), declara, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida Lei, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, SP, 06 de setembro de 2021.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Tatiana Scarpato Araújo
Cargo: Procuradora

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Restrita: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª
Número da Séries: 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 33.400 (trinta e três mil e quatrocentos)
Forma: Nominativa e Escritural

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

São Paulo, SP, 06 de setembro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Cargo: Diretora

Nome: Vitoria Guimaraes Havar
Cargo: Procuradora

Tributação dos Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras do Fundo de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para o Fundo de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de Fundo de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de

investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção do Fundo de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações no Fundo de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à Índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de Fundo de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco

milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades

de arrendamento mercantil, à exceção do Fundo de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à devedora, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, as Garantidoras e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou das Garantidoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedoras. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

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.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo

de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados à devedora

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias prevista no Termo de Securitização. 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 e das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas, incluindo os casos em que a Assembleia poderá ser convocada para tratar sobre eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência da verificação de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores 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 a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por

todo o prazo da Emissão.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece 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, inclusive a Garantia, 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 detentores 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.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que corresponde a pouco mais de 23% (vinte e três por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Risco Referente à garantia de Aval

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários.

A garantia fidejussória prestada no âmbito da CCB, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento do Avalista, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

Ainda, a existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado nos termos da CCB pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

Risco pela Titularidade do Imóvel não estar plenamente constituída.

A Operação é caracterizada como imobiliária uma vez que os recursos, advindos do Valor da Cessão, serão destinados ao Imóvel. Tendo em vista que, atualmente, o Imóvel não é de titularidade da Devedora, a ocorrência de eventual alteração na relação da Devedora com o terceiro titular poderá afetar negativamente a operação, inclusive pelo fato da titularidade do Imóvel, em nome da Devedora, ser fator *sine qua non* para constituição da Hipoteca, da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como para a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso a condição acima não seja implementada.

Risco de não superação da condição suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

O Contrato de Cessão Fiduciária prevê que a garantia somente será eficaz e exequível quando do registro do título aquisitivo do Imóvel pela Devedora junto à respectiva matrícula imobiliária, pela qual a Devedora se tornará plena proprietária do Imóvel para dele livremente dispor, fruir, gozar e usar. Caso referido registro não seja realizado, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não produzirá efeitos e nem garantirá as Obrigações Garantidas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso a condição acima não seja implementada.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à devedora, ao Empreendimento e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação ao Empreendimento, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à devedora.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução da CCB e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança da CCB e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

(Anexo IX do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.304.427/0001-58

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	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	SHOPPING PARQUE BARUERI I	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	SHOPPING PARQUE BARUERI II	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	IBIRAPITANGA ARAUCARIA	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	IBIRAPITANGA CEREJEIRA	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	SAO JOSE	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA017006SJ	25.000.000,00	2.500	CDI + 3,00 %	1	1	06/09/2017	14/06/2019	MOINHO IGUAÇU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16H0156564	22.400.000,00	22.400	IPCA + 10,50 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K0902815	200.000.000,00	200.000	CDI + 2,40 %	1	70	21/11/2016	25/11/2019	EVEN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16L0165777	25.000.000,00	25.000	CDI + 6,00 %	1	76	15/12/2016	22/06/2020	BNI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0851336	100.000.000,00	100.000	CDI + 1,80 %	1	84	16/05/2017	17/05/2021	HELBOR I	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17E0906861	65.000.000,00	65.000	CDI + 3,00 %	1	74	08/05/2017	26/05/2023	MDL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	16K2085767	13.150.000,00	13.150	IPCA + 10,50 %	1	75	30/11/2016	30/11/2020	SUMMER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17K0025417	120.000.000,00	120.000	CDI + 4,75 %	1	96	01/11/2017	20/05/2020	GAFISA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17I0181214	7.458.000,00	7.458	IPCA + 9,00 %	1	95	28/09/2017	09/07/2021	TENDA	Adimplente	
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18B0748120	77.040.000,00	77.040	CDI + 4,75 %	1	105	09/02/2018	13/02/2023	YOU INC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0853948	11.100.888,00	11.100	IGP-DI + 85,00 %	1	102	22/12/2017	22/12/2025	BERRINE ONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	17L0956824	24.000.000,00	24.000	IPCA + 11,00 %	1	98	20/12/2017	20/12/2022	UPCON II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765173	6.165.795,84	5.952	IGPM + 12,00 %	1	109	12/03/2018	15/04/2022	GOLDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18C0765059	200.000.000,00	200.000	CDI + 3,00 %	1	106	01/03/2018	17/11/2022	EVEN II	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913223	131.600.000,00	131.600	CDI + 1,70 %	1	110	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18E0913224	56.400.000,00	56.400	CDI + 3,00 %	1	113	24/05/2018	17/05/2022	HELBOR II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	18J0877849	9.373.048,31	9.048	IGPM + 12,00 %	1	122	15/10/2018	15/04/2022	GOLDEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0260959	422.117.000,00	422.117	CDI + 2,15 %	1	146	21/06/2019	27/06/2023	HELBOR III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19F0922610	40.000.000,00	40.000	CDI + 1,50 %	1	153	19/06/2019	23/06/2025	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	179.780.000,00	179.780	IPCA + 6,00 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0311661	22.500.000,00	22.500	CDI + 1,90 %	1	156	01/07/2019	01/07/2023	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0312147	67.500.000,00	67.500	IPCA + 5,51 %	1	157	01/07/2019	25/07/2034	PARTAGE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19H0204332	17.300.000,00	17.300	IGP-DI + 7,50 %	1	160	28/08/2019	22/12/2032	BERRINI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19J0329039	195.000.000,00	195.000	CDI + 1,10 %	1	170	25/10/2019	25/10/2022	TEGRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139273	41.884.000,00	41.884	IPCA + 6,50 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1139274	10.471.000,00	10.471	IPCA + 14,00 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0823309	63.000.000,00	63.000	IPCA + 6,25 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação

												Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19K1145467	45.000.000,00	45.000	CDI + 5,00 %	1	168	29/11/2019	29/11/2023	LONGITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906036	398.901.000,00	398.901	15000%	1	174	17/12/2019	27/12/2024	HELBOR IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19L0906182	30.000.000,00	30.000	IPCA + 12,00 %	1	183	20/12/2019	21/12/2024	CALÇADA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20A1026890	23.000.000,00	23.000	IPCA + 10,00 %	1	177	27/01/2020	25/01/2023	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0717398	6.500.000,00	6.500	IPCA + 13,00 %	1	200	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718010	6.500.000,00	6.500	IPCA + 14,00 %	1	201	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718024	6.500.000,00	6.500	IPCA + 15,90 %	1	202	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20F0718722	7.280.000,00	7.280	IPCA + 11,00 %	1	203	15/06/2020	18/07/2023	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20G0797791	14.000.000,00	14.000	IPCA + 11,00 %	1	187	20/07/2020	22/07/2030	VIC ENGENHARIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0818810	8.000.000,00	8.000	CDI + 6,25 %	1	188	20/08/2020	22/08/2030	HARTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20H0838579	25.000.000,00	25.000	CDI + 7,00 %	1	185	28/08/2020	22/08/2025	VIC REC	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719702	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,80 %	1	210	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719744	24.000.000,00	24.000	IPCA + 5,35 %	1	211	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20I0719882	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,35 %	1	212	11/09/2020	20/09/2035	PARTICIPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030144	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0030180	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0033610	30.000.000,00	30.000	IPCA + 5,38 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0864669	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA- EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0837296	76.000.000,00	76.000	IPCA + 5,75 %	1	214	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0846991	23.000.000,00	23.000	IPCA + 7,25 %	1	215	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20J0847216	15.000.000,00	15.000	IPCA + 8,50 %	1	216	19/10/2020	28/05/2024	VITACON III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CRA021000SE	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,00 %	2	ÚNICA	26/04/2021	22/04/2026	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20K0797915	10.300.000,00	10.300	IPCA + 14,00 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0551394	20.000.000,00	20.000	IPCA + 9,50 %	1	220	09/12/2020	15/12/2024	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0735193	60.000.000,00	60.000	IPCA + 7,50 %	1	218	17/12/2020	25/10/2027	REALIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0687995	33.611.000,00	33.611	IPCA + 7,85 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0765928	33.000.000,00	33.000	IPCA + 7,50 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789248	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	223	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0789249	10.750.000,00	10.750	IPCA + 12,68 %	1	224	21/12/2020	23/01/2024	NEXT LIKE BENTO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0564516	9.500.000,00	9.500	IPCA + 8,50 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591458	1.250.000,00	1.250	IPCA + 8,50 %	1	232	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591503	2.500.000,00	2.500	IPCA + 8,50 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0591517	1.750.000,00	1.750	IPCA + 8,50 %	1	236	09/02/2021	23/02/2026	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0716603	1.000,00	1	IPCA + 12,68 %	1	234	11/02/2021	18/02/2031	SHOPPING ALEGRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0164377	40.000.000,00	40.000	IPCA + 9,00 %	1	237	01/03/2021	20/02/2025	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760582	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760584	9.203.000,00	9.203	IPCA + 14,00 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21B0760585	9.204.000,00	9.204	IPCA + 14,00 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0731719	20.000.000,00	20.000	IPCA + 8,50 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864252	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,50 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864253	4.700.000,00	4.700	IPCA + 9,50 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864254	6.100.000,00	6.100	IPCA + 9,50 %	1	253	22/04/2021	21/05/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864263	7.400.000,00	7.400	IPCA + 9,50 %	1	254	22/04/2021	22/01/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864264	5.800.000,00	5.800	IPCA + 9,50 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21D0864265	3.000.000,00	3.000	IPCA + 9,50 %	1	256	22/04/2021	23/07/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0048439	26.000.000,00	26.000	IPCA + 7,50 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21E0823280	29.000.000,00	29.000	IPCA + 6,20 %	1	229	28/05/2021	18/06/2024	ATLANTICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0211653	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,00 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F0189140	45.000.000,00	45.000	IPCA + 8,00 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1037235	9.000.000,00	9.000	125000%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21F1036910	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,50 %	1	260	21/06/2021	17/06/2024	ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0090798	50.300.000,00	50.300	CDI + 6,50 %	1	243	06/07/2021	06/07/2029	CATAGUASES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Coobrigação
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0507867	124.966.000,00	124.966	IPCA + 5,00 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733018	7.000.000,00	7.000	IPCA + 5,87 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733026	7.000.000,00	7.000	IPCA + 10,00 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733065	5.000.000,00	5.000	IPCA + 10,00 %	1	263	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733088	3.600.000,00	3.600	IPCA + 10,00 %	1	264	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0733137	5.350.000,00	5.350	IPCA + 10,00 %	1	265	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	24.800.000,00	24.800	IPCA + 7,50 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0953104	27.100.000,00	27.100	IPCA + 7,50 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889352	6.000.000,00	6.000	INCC-M + 11,50 %	1	267	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889464	8.500.000,00	8.500	INCC-M + 11,50 %	1	268	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889518	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	269	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889553	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	270	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889569	8.000.000,00	8.000	INCC-M + 11,50 %	1	271	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21H0889576	4.000.000,00	4.000	INCC-M + 11,50 %	1	272	13/08/2021	26/08/2026	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval