

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES:

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securizadora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, cj. 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securizadora S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme definida abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 112ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 476/03 e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	A alienação fiduciária que eventualmente será constituída sobre as Unidades em Estoque, sempre que a quantidade total de Unidades em Estoque venha a equivaler ao percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) da totalidade das Unidades, conforme medição mensal a ser realizada pela Emissora (ou pelo Servicer), com base em relatório elaborado pela Devedora. Ainda, a Emissora outorgará procuração pública à Securitizadora, por meio da qual a Securitizadora terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária, caso a Emissora não o faça em prazo previsto no referido instrumento. Na hipótese de vir a ser celebrado Compromisso de Venda e Compra acerca de quaisquer Unidades em Estoque alienada fiduciariamente, a referida unidade deverá ser liberada da alienação fiduciária e deverá ser constituída nova cessão fiduciária sobre tais Direitos Creditórios;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
“ <u>B3 (Segmento UTVM)</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos

	termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>CDI</u> ”:	Significa Certidão de Depósito Interfinanceiro a ser utilizado como taxa de remuneração;
“ <u>Cedente</u> ”:	Significa a GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.493.790/0001-50;
“ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização e da futura comercialização (conforme aplicável) da totalidade das Unidades vinculadas ao Empreendimento e da Conta Garantia, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>Compromisso(s) de Venda e Compra</u> ”:	São os instrumentos/promessas de venda e compra referentes às Unidades Vendidas e/ou os instrumentos/promessas de venda e compra que serão celebrados pelos futuros adquirentes das eventuais Unidades em Estoque;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	O pagamento, pela Emissora, do Valor de Aquisição à Cedente será realizado após o cumprimento das seguintes condições precedentes: <ul style="list-style-type: none"> (i) formalização dos Documentos da Operação; (ii) entrega da via original da Procuração Pública à Emissora; (iii) comprovação da abertura da Conta Vinculada; (iv) os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pelo Cedente à Emissora; (v) apresentação da comprovação de que as Debêntures são de titularidade da Emissora, mediante apresentação de

	<p>cópia do Livro de Registro de Debêntures da Devedora e da respectiva averbação, que deve constar a Emissora como debenturista;</p> <p>(vi) cumprimento, por parte da Cedente e da Devedora de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;</p> <p>(vii) inscrição da Escritura Original e do seu Primeiro Aditamento perante a JUCESP;</p> <p>(viii) arquivamento da RCA que aprova a emissão das Debêntures perante a JUCESP;</p> <p>(ix) publicação da RCA que aprova a emissão das Debêntures;</p> <p>(x) contratação do Servicer;</p> <p>(xi) conclusão da auditoria jurídica dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder;</p> <p>(xii) contratação da Empresa de Engenharia Independente, que realizará a medição das obras do Empreendimento;</p> <p>(xiii) contratação do Seguro Performance, com previsão de eventual pagamento de indenização direcionado à Conta do Patrimônio Separado;</p> <p>(xiv) registro deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;</p> <p>(xv) registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;</p> <p>(xvi) registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;</p> <p>(xvii) registro do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;</p>
--	--

	<p>(xviii) apresentação do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, nos termos da Av. 01 da Matrícula 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul - SP;</p> <p>(xix) apresentação dos comprovantes de pagamento dos débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incidentes sobre o Imóvel;</p> <p>(xx) conclusão da auditoria jurídica do Imóvel em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder;</p> <p>(xxi) recebimento, pela Cessionária, de opinião legal acerca dos Documentos da Operação e dos contratos que formalizam as Garantias, em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder; e</p> <p>(xxii) subscrição e integralização de CRI em montante suficiente ao pagamento, total ou parcial, conforme aplicável, do Valor de Aquisição;</p>
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente nº 15.860-5, agência 7307, aberta junto ao Banco Itaú-Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta Vinculada</u> ”:	A conta corrente vinculada, de titularidade da Devedora, nº 0130896573, na agência 2271, aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., na qual os Direitos Creditórios Unidades Vendidas serão depositados e cuja movimentação será realizada exclusivamente pela Emissora;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças</i> ” celebrado em 21 de maio de 2018, entre a Cedente e a Emissora, na qualidade de cessionária, com interveniência da Devedora, por meio do qual foram cedidos à Emissora os Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;

<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i>, celebrado em 21 de maio de 2018, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de Fiduciária;</p>
<p><u>“Contrato de Conta Vinculada”:</u></p>	<p>Significa o contrato que será celebrado entre o Banco Santander (Brasil) S.A., a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Conta Vinculada será aberta e que preverá que a movimentação da Conta Vinculada será realizada exclusivamente pela Emissora;</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”:</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação”</i> firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/03;</p>
<p><u>“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”:</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i>, celebrado em 21 de maio de 2018, entre a Emissora e a Devedora, por meio do qual a Devedora se compromete a constituir a Alienação Fiduciária sobre as Unidades em Estoque, na ocorrência de certos eventos;</p>
<p><u>“Contratos de Garantia”:</u></p>	<p>Significa o Contrato de Conta Vinculada e o Contrato de Cessão Fiduciária, a apólice do Seguro Performance, o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e os contratos que venham, eventualmente, a ser formalizados visando a constituição da Alienação Fiduciária, quando em conjunto;</p>

“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa a BRASIL PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento do valor nominal unitário, acrescido da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	21 de maio de 2018;
“ <u>Data de Apuração</u> ”:	Todo dia 19 do mês subsequente a arrecadação dos créditos cedidos fiduciariamente;
“ <u>Debêntures</u> ”:	São as 76.000 (setenta e seis mil) debêntures, totalizando o valor de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ”:	São as despesas descritas no item 11.2. deste Termo, que serão arcadas pela Devedora ou, ainda, pelos recursos depositados no Patrimônio Separado. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora está autorizada a debitar recursos da Conta Vinculada para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;

“Devedora”:	Significa a GAFISA S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07;
“Dia(s) Útil(eis)”:	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“Direitos Creditórios”:	Significam os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades Futuras, quando referidos em conjunto;
“Direitos Creditórios Futuros”:	Significam os direitos creditórios que serão originados a partir dos Compromissos de Venda e Compra a serem celebrados, acerca das Unidades que retornarem ao estoque da Devedora em virtude do distrato ou rescisão dos respectivos Compromissos de Venda e Compra, e que foram cedidos fiduciariamente através do Contrato de Cessão Fiduciária;
“Direitos Creditórios Unidades Vendidas”:	Significam os direitos creditórios originados a partir dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas do Empreendimento e que foram cedidos fiduciariamente através do Contrato de Cessão Fiduciária;
“Documentos da Operação”	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: <ul style="list-style-type: none"> (a) a Escritura Original; (b) o Primeiro Aditamento; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão; (e) o Contrato de Cessão Fiduciária; (f) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (g) a Procuração Pública; (h) a apólice do Seguro Performance; (i) o Contrato de Distribuição; e (j) este Termo de Securitização.

“ <u>Emissão</u> ”	A 112ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ”	A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58;
“ <u>Empreendimento</u> ”	O empreendimento denominado “ <i>Moov Espaço Cerâmica</i> ”, que está sendo desenvolvido, pela Devedora, sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP;
“ <u>Empresa de Engenharia Independente</u> ”:	Significa a Dexter Engenharia S/C Ltda;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” firmado, em 21 de maio de 2018, entre a Cedente, na qualidade de emissora da CCI, e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.</i> ” celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das debêntures e a Cedente, na qualidade de debenturista inicial, em 21 de maio de 2018 (“ <u>Escritura Original</u> ”), quando em conjunto com o “ <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.</i> ” celebrado na mesma data (“ <u>Primeiro Aditamento</u> ”);

<p><u>“Escritura Original”</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.”</i> celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das debêntures e a Cedente, na qualidade de debenturista inicial, em 21 de maio de 2018</p>
<p><u>“Escriturador”:</u></p>	<p>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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;</p>
<p><u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u></p>	<p>São os eventos de vencimento antecipado descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e transcritos no item 6.1. deste Termo de Securitização;</p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p>Significam a Cessão Fiduciária, a Promessa de Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária, caso aplicável, e o Seguro Performance, quando referidos em conjunto;</p>
<p><u>“IGP-M/FGV”:</u></p>	<p>O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;</p>
<p><u>“Imóvel”:</u></p>	<p>O imóvel objeto da Matrícula 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul - SP no qual a Devedora está desenvolvendo o Empreendimento;</p>
<p><u>“Índice de Cobertura”:</u></p>	<p>Significa o índice calculado pela Emissora, conforme fórmula abaixo:</p> $\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor dos Direitos Creditórios} + \text{Estoque}}{\text{Saldo Devedor}} \geq 1,667$ <p>Onde:</p> <p>Estoque = Valor das Unidades em Estoque calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades vendidas, líquido de corretagem e impostos.</p>

Saldo Devedor = Saldo devedor das Debêntures, na data de cálculo. Caso as Debêntures venham a ser integralizadas parcialmente, considerar-se-á “Saldo Devedor”, o Volume Total das Debêntures efetivamente integralizadas.

Valor dos Direitos Creditórios = Somatório das parcelas das Unidades Vendidas:

Valor dos Direitos Creditórios

$$= \sum_{i=1}^n (\text{Fluxo Unidades Vendidas})$$

Onde:

Fluxo Unidades Vendidas = Receita das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas programadas sem considerar previsão de inflação e multas para os períodos seguintes a data base. O fluxo será validado mensalmente pelo *Servicer*, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária;

Sendo que, o valor das Garantias das Debêntures será auferido da seguinte forma: o *Servicer* deverá medir (a) o saldo devedor dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas, em fluxo real (sem considerar eventuais projeções de índices inflacionários e multas); e (b) o valor das Unidades em Estoque, cujo valor será definido com base no preço médio por metro quadrado das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, descontados os custos de corretagem, ou, na hipótese de a quantidade total de Unidades em Estoque vier a ser maior ou igual a 15% (quinze por cento) da totalidade das Unidades, o preço das Unidades em Estoque será auferido através de laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Engenharia Independente.

“Índice Mínimo de Cobertura”:	As Garantias das Debêntures deverão ser equivalentes a, no mínimo, 1,6670 (um inteiro e seis mil, seiscentos e setenta milésimos) do saldo devedor das Debêntures;
“Instrução CVM nº 414/04”:	A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 476/09”:	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 539/13”:	A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 555/14”:	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 583/16”:	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;
“Investimentos Permitidos”:	Tem o significado a ele atribuído no item 2.5. deste Termo de Securitização;
“IPCA/IBGE”:	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Lei nº 10.931/04”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei nº 12.431/11”:	A Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
“Lei nº 4.591/64”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“Lei nº 6.404/76”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“Lei nº 9.514/97”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“MDA”:	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTM) para distribuição primária de valores mobiliários;
“Obrigações Garantidas”:	Significam (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como o montante devido a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios ou encargos de qualquer natureza; e,

	ainda, (ii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais e eventuais tributos e comissões;
<u>“Oferta Restrita”</u> :	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Parte(s)”</u> :	Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>“Primeiro Aditamento”</u>	Significa o <i>“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.”</i> , celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das debêntures e a Cedente, na qualidade de debenturista inicial, em 21 de maio de 2018;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e da Conta do Patrimônio Separado;

“ <u>Remuneração</u> ”:	A Remuneração dos CRI, conforme fórmula prevista neste Termo de Securitização;
“ <u>Seguradora</u> ”:	A AXA Seguros S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.323.190/0001-06
“ <u>Seguro Performance</u> ”:	O seguro performance que será contratado com a Seguradora, no valor de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), que é o montante suficiente à conclusão das obras de construção do Empreendimento e que, à opção da Seguradora, garantirá a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o limite do valor segurado, ou que pagará a indenização prevista na apólice à Emissora. Entende-se por “conclusão das obras”, o término da construção, com a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, a individualização das matrículas de cada uma das Unidades e a instituição do condomínio.
“ <u>Servicer</u> ”:	Significa a Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.656.124/0001-09, com sede e foro na cidade de São Paulo, na Rua da Consolação, 368, 5o andar, CEP 01302-000;
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”:	Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“ <u>Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	Os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, ou os investidores profissionais ou qualificados que tenham adquirido os CRI no mercado secundário;
“ <u>Valor de Aquisição</u> ”:	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Cedente, após o advento das Condições Precedentes, por conta da cessão dos Créditos Imobiliários; e
“ <u>Valor para Conclusão das Obras</u> ”:	É o valor de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), que consiste no montante suficiente à conclusão das obras de construção do Empreendimento.

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 pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 112ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, têm valor nominal de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais) e estão devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos na Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

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

2.3. Valor de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Devedora o Valor de Aquisição máximo de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), deduzidas as despesas descritas no Anexo I ao Contrato de Cessão, sendo certo que o Valor de Aquisição poderá ser reduzido, na hipótese de os CRI vierem a ser integralizados com deságio, o que resultará em deságio no preço de integralização das Debêntures. Ainda, o Valor de Aquisição será pago após o cumprimento das Condições Precedentes e refere-se à aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na forma e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão.

2.3.1. O Valor de Aquisição, após as deduções descritas no item 2.3., acima, será transferido, após o cumprimento das Condições Precedentes, para conta de livre movimentação da Devedora, sem prejuízo do quanto disposto no item 2.3.2., abaixo.

2.3.2. Caso o valor do Seguro Performance venha a ser inferior ao Valor para Conclusão do Empreendimento, a diferença entre o Valor para Conclusão do Empreendimento e o valor da apólice do Seguro Performance, será deduzida do Valor da Cessão e ficará depositada na Conta Centralizadora, sendo tal diferença liberada à Devedora proporcionalmente aos valores comprovadamente desembolsados no desenvolvimento do Empreendimento, conforme as medições realizadas pelo Gerenciador de Obras.

2.3.3. O atendimento das Condições Precedentes será devidamente comprovado pela Devedora e/ou pela Cedente perante a Emissora.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.5. Investimentos Permitidos: Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. 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 (“Investimentos Permitidos”).

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) *Emissão*: 1ª;
- (ii) *Série*: 112ª;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 76.000 (setenta e seis mil) CRI;
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo*: 792 (setecentos e noventa e dois) dias;
- (vii) *Remuneração*: Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S/A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a respectiva data de integralização dos CRI, na medida em que serão feitas integralizações parciais, até a data do efetivo pagamento dos CRI;
- (viii) *Periodicidade de Pagamento da Amortização e da Remuneração*: De acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (ix) *Regime Fiduciário*: Sim;

(x) *Garantias*: Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foram constituídas em favor da Emissora para garantir as Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Seguro Performance, a Promessa de Alienação Fiduciária e, se aplicável, será constituída a Alienação Fiduciária.

(xi) *Garantia Flutuante*: Não há;

(xii) *Coobrigação da Emissora*: Não há;

(xiii) *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3 (Segmento UTVM);

(xiv) *Data de Emissão*: 21 de maio de 2018;

(xv) *Local de Emissão*: São Paulo, SP;

(xvi) *Data de Vencimento Final*: 21 de julho de 2020; e

(xvii) *Riscos*: Conforme Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização.

3.2. Registro de Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTVM), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3 (Segmento UTVM), e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento UTVM), sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3 (Segmento UTVM).

3.3. Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Não obstante, a Oferta Restrita deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas”

Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), vigente desde 1º de agosto de 2016, para fins de envio de informações à base de dados da ANBIMA.

3.3.1. Os CRI somente poderão ser subscritos por investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos.

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a data da primeira integralização, sendo admitida a referida integralização com deságio, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias

contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.3.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.4. Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, sendo esse valor objeto de acréscimo da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, sendo certo que será admitida a integralização com deságio incidente sobre seu Valor Nominal Unitário.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada à vista de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1. Remuneração: Os CRI farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de um *spread* equivalente a 3,75% a.a. (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal na Data da Primeira Integralização dos CRI, ou na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da Data da Primeira Integralização dos CRI, incorporação ou último pagamento de juros, se houver, inclusive, até a data de cálculo, pagamento ou vencimento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

n: Número de taxas DI over utilizadas;

p: Percentual aplicado sobre a taxa DI over, informado com 2 (duas) casas decimais: 100,00

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

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

Onde:

DI_k: Taxa DI over divulgada pela B3, com 2 (duas) casas decimais, relativa ao 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo, conforme previsto na Observação (vi) abaixo.

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

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

Onde:

Spread: 3,7500;

dut: Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou data última incorporação ou pagamento de juros e próxima data de cálculo, pagamento ou vencimento;

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** × **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

- (vi) para a apuração de “DI_k” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vii) o termo “Data de Vencimento” significa cada data de pagamento dos juros remuneratórios, conforme Anexo I.
- (viii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo “Data da Primeira Integralização” significa a primeira data em que os investidores subscreveram os Certificados de Recebíveis Imobiliários.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CRI será calculada da seguinte forma:

$$Aa_i = (VNb \times Ta_i)$$

Onde:

- Aai:** Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- VNb:** Conforme definido anteriormente.
- Tai:** Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna “Taxa de Amortização - Ta_i ” do CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo I deste documento.

O cálculo da parcela bruta do CRI (P_i) será calculada da seguinte forma:

$$P_i = Aa_i + J$$

Onde:

- Pi:** Valor da i-ésima parcela bruta do CRI.
- Aai:** Conforme definido anteriormente.
- J:** Conforme definido anteriormente.

5.1.1. Se a Taxa DI não estiver disponível quando da data de vencimento da Remuneração, será utilizado, em sua substituição, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI será aplicada, automaticamente, em seu lugar, a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, cursadas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada no Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, transação PEFI300, opção 3 - Taxas de Juros, opção SELIC - Taxa-dia SELIC ou, na ausência desta, aquela que vier a substituí-la.

5.1.3. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que: (i) se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI e termina na Data de Pagamento efetivo da Remuneração, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data do último Pagamento Efetivo da Remuneração e termina na Data de Pagamento Efetivo da Remuneração, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.2. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI: (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, sendo os valores de pagamento aqueles apurados conforme definido no Período de Capitalização, sem qualquer acréscimo; e (c) as datas de pagamento constantes na tabela do Anexo I já contemplam o prazo de 1 (um) Dia Útil mencionado no item (b) retro.

5.3. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto a Remuneração, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

5.4. Amortização Extraordinária Compulsória: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, na ocorrência dos eventos descritos nos subitens abaixo (em conjunto, "Amortização Extraordinária Compulsória").

5.4.1. A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, total ou parcial (conforme aplicável), na ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo descritos, que resultam na amortização extraordinária das Debêntures:

(i) caso o saldo devedor das Debêntures seja superior ao Índice Mínimo de Garantia. Nessa situação, devem ser amortizadas Debêntures, até que o Índice Mínimo de Garantia seja restabelecido;

(ii) nas situações descritas a seguir, os recursos oriundos de pagamentos realizados pelos adquirentes das Unidades Vendidas, referentes aos Direitos Creditórios deverão ser utilizados na Amortização Extraordinária das Debêntures:

(a) pagamento das parcelas correspondentes ao repasse/ entrega de chaves das Unidades Vendidas, sendo que, nessa situação, a totalidade dos valores recebidos serão utilizados na amortização extraordinária das Debêntures;

(b) antecipação do pagamento integral/à vista da Unidade Vendida, sendo que, nessa situação, 90% (noventa por cento) dos valores recebidos serão utilizados na amortização extraordinária das Debêntures;

(c) pagamento antecipado das parcelas do fluxo de obras, sendo que, nessa situação, 60% (sessenta por cento) dos valores recebidos serão utilizados na amortização extraordinária das Debêntures; e

(d) pagamento das parcelas após a obtenção do Habite-se do Empreendimento ou a partir do mês de fevereiro de 2020, sendo que, nesta situação, a totalidade dos valores recebidos serão utilizados para a amortização extraordinária das Debêntures.

5.4.2. O valor a ser pago aos Investidores em razão do resgate antecipado compulsório deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário a ser amortizado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Primeira Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate.

5.5. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente em sua totalidade, ou amortizados extraordinária e parcialmente, conforme o caso, nas hipóteses previstas na Cláusula V da Escritura de Emissão de Debêntures, nas quais a Devedora tem a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no subitem 5.5.1, abaixo) ou a obrigação de realizar a amortização extraordinária das Debêntures, nos termos e mediante os pagamentos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos itens abaixo.

5.5.1. A Devedora poderá, a partir de 21 de maio de 2019, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures em circulação, conforme o disposto na subcláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). Neste caso, a Emissora utilizará os recursos pagos pela Devedora em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário de cada CRI a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da remuneração; (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); incidentes sobre o saldo devedor atualizado dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$Prêmio = \sum_i^n \left\{ Parcela_i \times \left[\left(1 + \frac{X}{100} \right)^{\frac{dut}{252}} - 1 \right] \right\}$$

Onde:

- Parcela:** É o valor da iésima parcela dos CRI, que serão objeto de resgate antecipado, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
- X:** 1,500;
- dut:** É o número de Dias Úteis entre a data de cálculo do resgate antecipado dos CRI e a Data de Vencimento da iésima parcela.

5.5.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverá ser precedido de notificação por escrito à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Notificação do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (b) o valor do prêmio a ser pago pela Devedora; (c) o valor do pagamento devido à Emissora, devidamente validado com o Agente Fiduciário, adotando-se para fins de cálculo do valor do pagamento a Taxa DI estimada pela B3 aplicável para a data prevista de resgate; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures.

5.5.3. Nas hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, conforme previsto na subcláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora utilizará os recursos pagos pela Devedora para realizar a amortização extraordinária dos CRI.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A exclusivo critério da Emissora, considerando os procedimentos descritos neste Termo de Securitização, as Debêntures poderão ser declaradas vencidas antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Devedora, incluindo o Valor de Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios e demais encargos não amortizados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"): P
C

- (a) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias Úteis;
- (b) (i) decretação de falência da Devedora; (ii) pedido de autofalência pela Devedora; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (c) inadimplemento de quaisquer instrumentos financeiros a que a Devedora esteja sujeita, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, observado o prazo de cura de 02 (dois) Dias Úteis, contados do envio da notificação neste sentido;
- (d) vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que a Devedora esteja sujeita, em valor individual ou agregado a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (e) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, por cujo pagamento a Devedora seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados no prazo de cura de até 30 (trinta) dias, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens; à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora no prazo de cura de até 30 (trinta) dias, contados do envio da notificação neste sentido;
- (f) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias, contados do envio da notificação neste sentido;
- (g) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (h) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações a serem assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem a prévia anuência da Emissora, em Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (i) qualquer redução de capital social da Devedora que represente volume superior a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital social da Devedora;
- (j) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte na formação de um bloco de controle, direto ou indireto, da Devedora, salvo se houver o prévio consentimento da Emissora, aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou se for garantido o direito de resgate à Emissora, de acordo com a determinação de Titulares de CRI que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) descumprimento, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, nos instrumentos que formalizam as Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias, contados do envio da notificação neste sentido;
- (l) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias, contados do envio da notificação neste sentido;
- (m) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado os prazos de cura estabelecidos

no *caput* acima, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias;

- (n) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas, observado o prazo de cura de até 30 (trinta) dias, contados do envio da notificação neste sentido;
- (o) caso a Devedora descumpra as obrigações de aplicação dos recursos oriundos da Emissão de Debêntures, conforme descrita no item 3.5. da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (p) qualquer forma de oneração do Empreendimento, suas unidades autônomas e/ou Direitos Creditórios, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela eventual Alienação Fiduciária;
- (q) a concessão, pela Emissora, de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico ou societário, que afete de forma comprovada a Emissão de Debêntures e/ou o Empreendimento;
- (r) contratação, pela Devedora, isoladamente ou em conjunto, de obrigações financeiras ou dívidas que ultrapassem o montante equivalente à totalidade do patrimônio líquido da Devedora, definido como a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil, leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, bem como os passivos decorrentes de instrumentos financeiros – derivativos, ações resgatáveis, tributos parcelados, fianças bancárias e cartas de crédito;

- (s) concessão, pela Devedora, de qualquer forma de garantia para obrigações de sociedades não pertencentes ao grupo econômico da Devedora, exceto com relação às garantias já prestadas à Construtora Tenda S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 e que venham, eventualmente, a ser renovadas;
- (t) descumprimento da obrigação de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures, nas situações previstas no item 5.4.1. deste Termo de Securitização;
- (u) rescisão ou questionamento do contrato que regula a Conta Vinculada, celebrado entre a Devedora e o Santander, bem como a alteração dos parâmetros de movimentação da Conta Vinculada sem a prévia anuência da Emissora;
- (v) tentativa de fechamento/ cancelamento ou o efetivo fechamento/ cancelamento, por parte da Devedora, da Conta Vinculada, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;
- (w) caso a Devedora venha a comprovadamente notificar ou de qualquer forma orientar os adquirentes das Unidades para que realizem os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios de outra forma, que não na Conta Vinculada;
- (x) caso a Procuração Pública venha a ser revogada ou tenha a sua validade questionada por conta de qualquer ato atribuído à Devedora e/ou o descumprimento, pela Devedora, da obrigação de outorgar e renovar tempestivamente a Procuração Pública, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência à sua expiração, que deverá permanecer válida e vinculante até a quitação integral das Debêntures;
- (y) caso, antes do término das obras de construção do Empreendimento, o Seguro venha a ser revogado ou a apólice deixe de vigorar por qualquer razão;
- (z) caso a Devedora não arque com o pagamento de eventuais débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que eventualmente venham a incidir sobre o Imóvel; ou
- (aa) não apresentação, pela Devedora, da(s) certidão(ões) descrita(s) no item 6.2.3. deste Termo, nos prazos estabelecidos no referido item.

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “b”, “o”, “p”, “u”, “v”, “w”, “x”, “y” do item 6.1. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”).

6.2.1. Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h”, “i”, “j”, “k”, “l”, “m”, “n”, “q”, “r”, “s”, “t”, “z” e “aa” do item 6.1., acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”). A Assembleia Geral a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

6.2.2. Caso a Emissora tome ciência de que a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático tenha acionado o vencimento antecipado de outras dívidas da Devedora e resultado no vencimento cruzado de outras dívidas da Devedora (*cross default*), tais eventos também serão considerados como Eventos de Vencimento Antecipado Automático e ensejarão na obrigação de pagamento imediata da totalidade das Debêntures emitidas.

6.2.3. A Devedora comprometeu-se a apresentar, as seguintes certidões: (i) a Matrícula do Empreendimento livre e desimpedida de ônus, no prazo de 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização de Debêntures, prorrogáveis por igual período caso a Devedora comprove a adoção das medidas necessárias tanto; (ii) Certidão Negativa de Multas Administrativas expedida pela municipalidade competente, a qual deverá atestar a inexistência de débitos relevantes, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da primeira Data de Integralização de Debêntures; e (iii) Certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente em nome da proprietária do Imóvel, sem quaisquer apontamentos relevantes ou que tenham relação com o Imóvel, até o dia 30 de junho de 2018.

6.3. Na hipótese: (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, em primeira e segunda convocação, por falta de quórum; ou (ii) em caso de instalação e deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obrigou-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido, conforme o caso, da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 12 (doze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 10.1. da Escritura de Emissão de Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Devedora obriga-se a comunicar à Emissora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 14.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) saldo devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês;
- (vi) valor recebido da Devedora no mês; e
- (vii) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI; e
- (viii) Apuração da Razão de Garantia.

7.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.2.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

7.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

7.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre a CCI e da Conta do Patrimônio Separado.

8.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e suas Garantias, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e suas Garantias, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições 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 do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

8.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) aceita integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;

- f) os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16, tratamento equitativo a todos os 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;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- l) que, previamente à integralização das Debêntures, verificará a regularidade da constituição das Garantias, exceção à constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel (caso aplicável), observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização; e
- m) na presente data, não atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, da Devedora e/ou de sociedades do mesmo grupo econômico da Emissora e/ou da Devedora.

9.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;

- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) calcular, de acordo com a metodologia constante deste Termo, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website <http://www.simplificpavarini.com.br/>;
- p) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução CVM nº 583/16, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações referentes à Emissora e/ou à Devedora, conforme o caso:

- a. eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações;
 - b. alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c. comentários sobre as demonstrações financeiras, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital;
 - d. posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - e. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - f. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;
 - g. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora trimestralmente, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - h. relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - i. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo;
 - j. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- r) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contado a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Emissora, pelo Cedente ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando o local em que fornecerá aos interessados

maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) à B3; e (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar;

- s) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pelo Cedente, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo Cedente, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16.
- t) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- u) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
- v) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de integralização dos CRI, e as demais parcelas a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, atualização esta calculada **pro rata die**, se necessário, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da

nova instituição que realizará a gestão fiduciária dos CRI, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição do Agente Fiduciário por qualquer motivo.

9.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando a: (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) de prazos de pagamento e remuneração; (iii) de condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento das remunerações previstas acima, estará sujeita aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor do débito em atraso, bem como aplicação de juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do débito em atraso.

9.4.3. A remuneração não inclui as despesas com viagens, estadias, transporte e publicações necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pela Emissora. Tais despesas incluem honorários advocatícios

para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos investidores e ressarcidas pela Emissora.

9.4.4. Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares e CRI ou para realização dos seus créditos, deverão ser pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário à Emissora nesse sentido.

9.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, excluído o imposto de renda.

9.5. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado, esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.7. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

9.8. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 9.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.9. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

9.10. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA DEZ - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (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) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão;

(v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Oferta Pública Restrita, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e

(vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do quórum de convocação.

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

10.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Prazo para Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal "O Estado de São Paulo" com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

10.3. Deliberações: Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 10.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do

Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

10.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

10.3.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de 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 de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA ONZE - DAS DESPESAS EMISSÃO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, somada aos valores que permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado, resultantes da diferença entre os juros remuneratórios das Debêntures e dos CRI.

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

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

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, registro contábil independente, auditoria, escrituração, taxa mensal da conta bancária do Patrimônio Separado, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agência de *rating*, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora relacionados a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI; Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora;

(iii) as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, incluindo as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(iv) as despesas com a contratação e remuneração do Servicer, da Empresa de Engenharia Independente, Instituição Custodiante e outros prestadores de serviços necessários para a manutenção dos CRI e das Garantias;

(v) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

(vi) pagamento da taxa de administração do Patrimônio Separado;

(vii) os eventuais tributos ou taxas que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,

questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

(viii) as taxas e tributos de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam comprovadamente de responsabilidade da Devedora ou a ela atribuídos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) demais despesas previstas em lei, nos demais Documentos da Oferta Pública Restrita, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Remuneração da Emissora por Reestruturação dos CRI: No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Devedora e/ou com os titulares de CRI; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.

11.3.1. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da Garantia, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de

Securitização, será devido à Emissora, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

11.4. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 11.2., acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

11.5. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.3 e 11.4 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.2. acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;
- (iii) eventuais custos relacionados a perdas, danos e multas que venham a ser arbitrados contra a Emissora, no âmbito de suas atribuições, decorrentes de atos praticados de boa-fé, sem caracterização de culpa ou dolo, devidamente justificados; e
- (iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI.

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

11.5.2. Em razão do quanto disposto na alínea (ii) do item 11.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas

com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) 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 Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) 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 Escritura de Emissão de Debêntures; (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; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: 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.

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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

12.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação.

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

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

12.7. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

12.10. Quórum. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.10.1. As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado das Debêntures em virtude da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação, sem prejuízo do quanto disposto no item 6.3. deste Termo.

12.10.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.11. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, a Cedente ou a Devedora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Cedente ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Cedente ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

12.12. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.14. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores; e/ou (ii) caso a Devedora opte por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

12.15. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

12.16. Representação: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.17. Presença do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.18. Presidência da Assembleia de Titulares de CRI: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI.

12.19. Envio à CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA TREZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

13.1. Tratamento Tributário: Os Titulares de 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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto de Renda

Rendimentos nas Aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Pessoas Jurídicas não Financeiras

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%.

Contribuição Social para o Programa de Integração Social – PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento – COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas 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 permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS à alíquota zero, na forma fixada pelo Decreto nº 5.442/2005.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, também não haverá a incidência das referidas contribuições 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 dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%, e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor. Em qualquer caso, 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 transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “O Estado de São Paulo”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula Quatorze, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

14.1.1. A publicação mencionada no item 14.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

14.2. Informações Periódicas: 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, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores da cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

14.3. Sistema de Envio de Atas: As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia nos termos da Cláusula Quatorze deste Termo, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUINZE - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/11, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, e os rendimentos auferidos por conta do investimento nos Investimentos Permitidos estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS RISCOS

16.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária. A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. 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.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do

Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

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

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, o Fundo de Reserva, os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e a Conta do Patrimônio Separado por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias, do Fundo de Reserva e dos rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iii) Inflação. No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando,

inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

(iv) Política Monetária. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é 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 Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

(v) Ambiente Macroeconômico Internacional. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, 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.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-

americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

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

(ii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. 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 terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a CCI, as Garantias e os rendimentos auferidos por conta dos investimentos em Investimentos Permitidos e os recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

(iii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(iv) Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 19 de agosto de 2008, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários no último trimestre de 2010. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(v) Crescimento da Emissora e de seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

(vi) A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe

especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI vinculado a este Termo de Securitização.

(vii) Verificação da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão 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.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(i) Risco Tributário. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF 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. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI;

(ii) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A amortização integral dos CRI depende fundamentalmente no pagamento pontual dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações, sendo certo que não foi realizada nenhuma espécie de auditoria jurídica ou financeira na Emissora, devendo cada Investidor procurar obter o máximo de informações acerca da Devedora (incluindo acerca da situação patrimonial e do setor de atuação) antes de obter pelo investimento do CRI. A incapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode impactar negativamente no fluxo de recebimento dos CRI.

(iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma 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. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão;

(iv) Riscos de Insuficiência das Garantias e Risco Relacionado à constituição e execução das Garantias: Não foi realizada auditoria jurídica e financeira na Devedora, de forma que não é possível assegurar que as Garantias ora formalizadas foram validamente constituídas, uma vez que não é possível afirmar que, atualmente, a Devedora está em situação solvente e que a constituição das referidas garantias não está sendo realizada em fraude contra credores ou fraude à execução.

Na data deste Termo de Securitização, a única garantia real constituída é a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Ocorre que, em uma situação de dificuldade financeira da Devedora, é possível que os adquirentes das Unidades passem a inadimplir com os pagamentos, em especial, por receio de as obras de construção do Empreendimento não serem entregues ou, ainda, que tais adquirentes optem pelo distrato dos Compromissos de Venda e Compra. Em caso de distratos, não é possível assegurar a possibilidade de constituição da Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque, uma vez que pode vir a ser entendido que a Devedora está constituindo tais garantias em fraude contra

credores ou em fraude à execução. Ainda, mesmo que os adquirentes continuem realizando os pagamentos devidos por conta dos Compromissos de Venda e Compra, é possível que os recursos depositados na Conta Vinculada venham a sofrer bloqueio judicial.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias e não é possível afirmar sucesso em tal processo. Há, ainda, outros riscos relacionados às Garantias e não factíveis de mensuração, em vista de se tratar de uma operação estruturada. Assim, não há como assegurar que as Garantias, quando executadas e se executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em quaisquer desses cenários, os CRI serão afetados.

(v) Risco referente ao Registro e Constituição da Alienação Fiduciária: as Unidades em Estoque poderão vir a ser alienadas fiduciariamente, na ocorrência de certos eventos. Não é possível assegurar que será possível a realização do registro das Alienações Fiduciárias, bem como não é possível assegurar se, no momento do registro de tal garantia, que a Devedora estará em situação solvente e que a constituição da garantia não será realizada em fraude contra credores ou fraude à execução.

(vi) Risco referente ao Registro e Constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: o Contrato de Cessão Fiduciária será aditado de tempos em tempos, para contemplar os Compromissos de Venda e Compra atualmente vigentes, sendo certo que, caso não seja aditado tempestivamente, pode haver discussão acerca da validade da garantia prestada acerca das Unidades que não tenham sido expressamente incluídas nos anexos que contemplam os Direitos Creditórios das Unidades Vendidas.

(vii) Risco referente ao depósito dos Direitos Creditórios na Conta Vinculada: os adquirentes irão realizar os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios na Conta Vinculada. Ocorre que a Conta Vinculada é conta de titularidade da Devedora que pode, eventualmente, vir a sofrer bloqueio judicial, não sendo possível assegurar que os recursos lá depositados não irão sofrer bloqueio. Ainda, há o risco operacional relacionado à transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, em ambos os casos, os investidores poderão vir a ser prejudicados.

(viii) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Oferta Pública Restrita não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(ix) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de 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 certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores Profissionais em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual; e

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

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

(xii) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas exclusivamente ao Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Imóvel, à Cedente, conforme aplicável, ou aos antigos proprietários do Imóvel. Ainda, a Devedora não apresentou alguns dos documentos solicitados, de forma que não é possível assegurar a inexistência de ônus e apontamentos relevantes sobre o Imóvel. Por fim, não foi realizada a auditoria jurídica da Devedora, de forma que não é

possível assegurar que a Devedora está em condições de honrar o pagamento das Obrigações Garantidas e, ainda, não é possível afirmar que a Emissora se encontra, atualmente, em situação solvente e que a constituição das Garantias não está sendo realizada em fraude contra credores ou fraude à execução. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança com relação à total ausência de contingências envolvendo a Devedora, a Cedente, os Créditos Imobiliários, os Direitos Creditórios e/ou o Imóvel, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI;

(xiii) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado;

(xiv) 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.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

17.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Multa e Juros Moratórios: Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os mesmos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

17.5. Vinculação: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.6. Alterações Futuras: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

17.6.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Oferta Pública Restrita poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto no item 12.14. acima.

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

17.8. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

CLÁUSULA DEZOITO - DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894, Conjunto 52

São Paulo/SP, CEP 01451-902,

At: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice

Telefone: (11) 3062-6902 / (11) 3062-1737

Correio eletrônico: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, cj. 1.401

São Paulo/SP, CEP 04534-002

At.:Sr. Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

E-mail: fiduciario@simplificpavarini.com.br

Website: www.simplificpavarini.com.br

Fone: (11) 3090-0447

18.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 18.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem

por correio eletrônico. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO

19.1. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, na Escritura de Emissão de Debêntures e de suas Garantias.

O presente Termo de Securitização é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

(Espaço deixado intencionalmente em branco.)

(Página 1/2 de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” celebrado entre a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. em 21 de maio de 2018)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

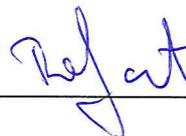
Emissora



Nome:

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF.308.200.418-07

Cargo:



Nome:

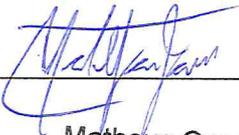
Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

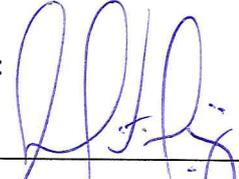
(Página 2/2 de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado entre a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. em 21 de maio de 2018)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:		Nome:	
Cargo:	Matheus Gomes Faria CPF: 058.133.117-69	Cargo:	

Testemunhas:

Nome:		Nome:	
CPF:	Mara Cristina Lima RG: 23.199.917-3 CPF: 148.236.208-28	CPF:	Bruna Martins RG: 48.640.312-9 CPF: 406.139.728-13

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da Emissão do CRI	Preço Unitário (P.U.) (SDi)	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	21/05/2018	R\$76.000.000,00	R\$1.000,00		
1	21/06/2018	R\$75.401.880,00	R\$992,13	0,7870%	Sim
2	23/07/2018	R\$74.827.242,27	R\$984,57	0,7621%	Sim
3	21/08/2018	R\$74.177.367,67	R\$976,02	0,8685%	Sim
4	21/09/2018	R\$73.483.735,11	R\$966,89	0,9351%	Sim
5	23/10/2018	R\$71.651.491,66	R\$942,78	2,4934%	Sim
6	21/11/2018	R\$70.944.792,99	R\$933,48	0,9863%	Sim
7	21/12/2018	R\$69.826.632,11	R\$918,77	1,5761%	Sim
8	22/01/2019	R\$69.183.947,79	R\$910,32	0,9204%	Sim
9	21/02/2019	R\$68.523.517,82	R\$901,63	0,9546%	Sim
10	21/03/2019	R\$67.833.486,00	R\$892,55	1,0070%	Sim
11	23/04/2019	R\$67.159.017,65	R\$883,67	0,9943%	Sim
12	21/05/2019	R\$66.424.230,84	R\$874,00	1,0941%	Sim
13	24/06/2019	R\$65.769.620,04	R\$865,39	0,9855%	Sim
14	23/07/2019	R\$65.134.548,59	R\$857,03	0,9656%	Sim
15	21/08/2019	R\$64.283.695,98	R\$845,84	1,3063%	Sim
16	23/09/2019	R\$63.531.769,59	R\$835,94	1,1697%	Sim
17	22/10/2019	R\$61.543.161,67	R\$809,78	3,1301%	Sim
18	21/11/2019	R\$60.800.951,14	R\$800,01	1,2060%	Sim
19	23/12/2019	R\$59.816.887,75	R\$787,06	1,6185%	Sim
20	21/01/2020	R\$57.080.444,58	R\$751,06	4,5747%	Sim
21	21/02/2020	R\$43.204.131,42	R\$568,48	24,3101%	Sim
22	23/03/2020	R\$43.021.896,40	R\$566,08	0,4218%	Sim
23	22/04/2020	R\$32.266.422,30	R\$424,56	25,0000%	Sim
24	21/05/2020	R\$21.510.958,95	R\$283,04	33,3333%	Sim
25	23/06/2020	R\$10.755.479,48	R\$141,52	50,0000%	Sim
26	21/07/2020	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de maio de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
CNPJ/MF: 18.493.790/0001-50		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINIDISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, cj. 1.401		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: GAFISA S.A.		
CNPJ/MF: 01.545.826/0001-07		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, 8.501		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade das Debêntures (os Créditos Imobiliários)

decorrentes do “Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.” celebrado entre a Gafisa S.A. (“Devedora”), na qualidade de emissora das debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, em 21 de maio de 2018 (“Escritura Original”), conforme aditada, na mesma data, por meio do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.” (“Primeiro Aditamento” e, quando em conjunto com a Escritura Original, “Escritura de Emissão de Debêntures”)

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel que será financiado com os recursos dos Créditos Imobiliários é o empreendimento denominado “Moov Espaço Cerâmica”, que está sendo desenvolvido, pela Devedora, sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul -SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão	21 de maio de 2018;
Data de Vencimento Final	20 de julho de 2020;
Prazo Total	791 (setecentos e noventa e um) dias, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 76.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	Sobre o valor nominal unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S/A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), no informativo diário disponível em sua

	página na Internet (http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescidos de uma sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva data de integralização, até a data do efetivo pagamento;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento de juros	Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;
Garantias:	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Alienação Fiduciária e eventual constituição da Alienação Fiduciária (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e o Seguro Performance (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Coordenador Líder”) e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e 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 pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A



Nome: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
Cargo: CPF.308.200.418-07



Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

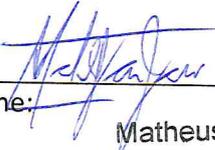
ANEXO IV – DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, cj. 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) 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 da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: _____
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada “Coordenador Líder”), intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, 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 assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, cj. 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("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 em 21 de maio de 2018, entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário, tal como definida na Escritura de Emissão, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 21 de maio de 2018 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei n.º 10.931/2004.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante


Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

Nome:
Cargo: