



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

93ª E 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(Companhia Aberta)

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

(Agente Fiduciário)

CNPJ/ME nº 15.227.994.0004-01

São Paulo, 11 de maio de 2020



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 93ª E DA 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Habitasec” ou “Securitizadora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filia na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, Conjunto, 1401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”)

Adiante designadas em conjunto como “Partes” e, individualmente como “Parte”, firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e da 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, a Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414/04”), Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476/09”) e demais disposições legais aplicáveis, bem como em consonância com o estatuto social da Habitasec, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de



acordo com as cláusulas e condições abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

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

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

<u>“Agente Fiduciário”</u> :	O Agente Fiduciário, conforme definido no preâmbulo;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	A alienação fiduciária sobre os Imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí – RS de propriedade da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para garantia das Obrigações Garantidas;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	A alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da SPE, constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme aditado pela primeira vez em 11 de maio de 2020;
<u>“Assembleia Geral”</u> :	A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 13ª deste Termo;
<u>“Aval”</u> :	O Aval prestado pelos Avalistas nos termos do item 5.2. da



	CCB;
<u>“Avalistas”</u> :	(i) NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, andar 9, sala 901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.062.866/0001-79 (<u>“Avalista I”</u>); CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT , brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/ME sob o nº 173.250.300-10, portador da cédula de identidade nº 9008239932 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão universal de bens com MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT , brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, no dia 03/07/1976, economista, inscrita no CPF/ME sob nº 254.736.030-68, carteira de identidade nº 2008262657, expedida pela SSP/RS, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 618, apartamento 701, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-120 (<u>“Maria”</u> e <u>“Avalista II”</u> , respectivamente) ; e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO , brasileiro, economista, inscrito no CPF/ME sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade nº 3030314037 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO , brasileira, técnica judiciária do TRT 4, inscrita no CPF-MF sob nº 741.308.389-20 , carteira de identidade nº 3087993361, expedida pela SJS/RS, ambos residentes e domiciliados na Rua Tomás Gonzaga, 900, apartamento 404, bloco 1, Bairro Boa Vista, Porto Alegre- RS, CEP 91340-480 (<u>“Simone”</u> e <u>“Avalista III”</u> , respectivamente).
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na



	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.6. deste Termo;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário Nº 18, emitida pela Devedora em favor da Domus, com aval dos Avalistas, em 11 julho de 2017, conforme aditada pela primeira vez em 28 de novembro de 2017 e pela segunda vez em 11 de maio de 2020;
“ <u>CCI</u> ”:	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da CCB.
“ <u>Cedentes</u> ”:	Em conjunto, a Cedente Original e o Cedente;
“ <u>Cedente Original</u> ”, “ <u>Financiador</u> ” ou “ <u>Domus</u> ”:	DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA – em liquidação extrajudicial, instituição financeira, com filial na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Barão de Studart, nº 2360, Aldeota, Sala 505 e 506, CEP 60120-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89.;
“ <u>Cedente</u> ”:	EDSON FONSECA E SILVA , brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de



	identidade nº 78.980, com endereço comercial na Rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park, CEP 30.680-040, Itaúna-MG;
<u>“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios”:</u>	Cessão fiduciária: (i) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do empreendimento Life Park Colors, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como (ii) da conta vinculada onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>“Condições Precedentes CCB”:</u>	Em conjunto, as Condições Precedentes A, Condições Precedentes B e Condições Precedentes C constantes da CCB.
<u>“Condições Precedentes A”:</u>	São as condições precedentes foram atendidas pelo Sr. Edson para a liberação dos recursos do Financiamento Imobiliário e pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão na Conta para Liberação dos Recursos, estabelecidas na cláusula 1.5 da CCB: (i) perfeita formalização da CCB, do Primeiro Contrato de Cessão, do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, entendendo-se como tal as suas assinaturas (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a comprovação da obtenção de todas as aprovações societárias necessárias para a perfeita formalização da CCB;



	<p>(ii) apresentação de laudos de avaliação informando os respectivos valores de venda forçada dos Imóveis, sendo certo que tais laudos deverão ter sido elaborados até 6 (seis) meses antes da Data de Emissão;</p> <p>(iii) conclusão da auditoria jurídica dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e seus respectivos proprietários, em termos satisfatórios à Domus;</p> <p>(iv) não verificação de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na CCB;</p> <p>(v) não ocorrência de qualquer mudança adversa relevante nas condições financeiras e econômicas da Devedora, exceto caso, comprovadamente, (a) não inviabilize ou não prejudique, de forma substancialmente relevante, a constituição, validade e/ou exequibilidade da CCB; e (b) não afete de forma prejudicial e relevante a capacidade de pagamento e/ou disponibilização de recursos da Devedora no âmbito da CCB, de forma a torná-la incapaz de honrar com tais obrigações; e</p> <p>(vi) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como não ocorrência de qualquer alteração de ordem política que afete as condições de mercado de forma adversa relevante e que torne inviável a oferta dos CRI;</p>
<p><u>“Condições Precedentes B”</u></p>	<p>São as condições precedentes foram atendidas pelo Sr. Edson para a liberação dos recursos do Financiamento Imobiliário e pagamento da segunda parcela do Valor da Cessão na Conta para Liberação dos Recursos, estabelecidas na cláusula 1.5.1 da CCB:</p> <p>(i) efetivo registro, nas matrículas dos Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em montante</p>



	<p>necessário ao atendimento do Índice de Cobertura Mínimo ou o arquivamento da alteração do Contrato Social da SPE na junta comercial competente contemplando a Alienação Fiduciária das Quotas da SPE, bem como o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, o que ocorrer primeiro;</p> <p>(ii) comprovação, pela Devedora, de que o Índice de Cobertura Mínimo, definido no item 5.5.2. da CCB foi atendido, sendo certo que o Índice de Cobertura Mínimo deve estar atendido usando-se por referência o(s) montante(s) de CCB desembolsado(s) até o momento, acrescido do novo montante a ser desembolsado; e</p> <p>(iii) assinatura e efetivo registro, no Cartório de Títulos e Documentos competente, do Contrato de Cessão Original.</p>
<p><u>“Conta Centralizadora”:</u></p>	<p>É a conta corrente nº 12067-0, agência 7307, do Itaú Unibanco S/A., de titularidade da Securitizadora;</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, conforme aditado pela primeira vez em 11 de maio de 2020, em que ficou constituída a Alienação Fiduciária de parte dos Imóveis em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, conforme aditado pela primeira vez em 11 de maio de 2020, em que ficou constituída a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>



<p><u>“Contrato de Cessão”:</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 11 de maio de 2020, entre o Cedente e a Securitizadora, na qualidade de Cessionária, em que ficou constituída a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas por meio do qual foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Original”</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus, na qualidade de cedente e o Cedente, na qualidade de cessionário, por meio do qual todos os Créditos Imobiliários foram cedidos originalmente ao Cedente;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em 11 de julho de 2017 e aditado pela primeira vez em 10 de maio de 2020, e aditado pela segunda vez em 11 de maio de 2020, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora todos os Créditos Imobiliários.</p>
<p><u>“Coordenador Líder”</u></p>	<p>A própria Securitizadora, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 600/18.</p>
<p><u>“Créditos Imobiliários”:</u></p>	<p>A totalidade (i) dos direitos creditórios, relativos ao período compreendido entre 11 de maio de 2020, inclusive, até 08 de junho de 2021, oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos</p>



	contratuais e legais previstos na CCB;
<u>“CRI em Circulação”</u>	São todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, os Cedentes e os Avalistas possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;
<u>“CRI”</u> :	Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente Emissão, emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
<u>“CRI Seniores”</u> :	Os CRI da 93ª Série desta Emissão da Securitizadora que têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, de acordo com a Cascata de Pagamentos. Desta forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRI Seniores;
<u>“CRI Subordinados”</u> :	São os CRI da 94ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização, do pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos. Adicionalmente, os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em



	igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação, nos termos do subitem 8.2.1. deste Termo de Securitização;
“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Datas de Aniversário</u> ”	São as datas descritas no Anexo III;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	É o dia 11 de maio de 2020;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	É o dia 08 de junho de 2021
“ <u>Despesas</u> ”:	São as despesas previstas no item 3.1 da CCB;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Emitente</u> ”:	CAPA ENGENHARIA S.A. , companhia fechada, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, 9º andar, Bela Vista, CEP 90.470-130 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da CETIP e/ou de qualquer obrigação pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Emissão</u> ”:	É a emissão da 93ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora;
“ <u>Empreendimentos Habitacionais Alvo</u> ”:	São os empreendimentos descritos no Anexo I da CCB;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, mediante o qual foi emitida a CCI;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 32º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da



	Emissora;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado da CCB”:</u>	<p>São os eventos previstos no item 7.1 da CCB e abaixo transcritos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo, ensejam o vencimento antecipado do Financiamento Imobiliário:</p> <p>a) falta de cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída em decorrência da CCB ou nos instrumentos das Garantias Reais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados de comunicação, pela Domus ou pela Securitizadora, neste sentido;</p> <p>b) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que a Devedora tenha sido notificada por escrito, pelo Financiador ou pela Securitizadora (conforme o caso), para remediá-las e não o tenha feito no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar do recebimento da mencionada notificação, exclusivamente quando tal obrigação não contemplar prazo específico para sua satisfação;</p> <p>c) pedido, por parte da Devedora, 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 se a Devedora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do</p>



	<p>processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou se a Emitente formular pedido de autofalência ou se tiver a sua falência decretada e desde que tal fato não seja devidamente elidido no prazo legal; ou ainda, em caso de dissolução ou extinção da Devedora salvo se expressamente aprovado pela Securitizadora;</p> <p>d) insolvência civil de qualquer um dos Avalistas;</p> <p>e) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Devedora ou contra qualquer um dos Avalistas, no mercado local ou internacional, em valor individual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste desta Cédula, salvo (i) se o protesto tiver sido efetivado por erro ou má-fé de terceiros, validamente comprovados pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso; ou (ii) no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência do protesto, este seja sanado, suspenso ou cancelado, ou sejam prestadas garantias suficientes;</p> <p>f) inadimplemento de qualquer outra obrigação financeira de responsabilidade da Devedora ou de qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste da CCB;</p> <p>g) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Devedora ou contra qualquer um dos Avalistas, em valor individual ou agregado</p>
--	---



	<p>igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustados a cada período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, com base no mesmo indexador utilizado para o reajuste desta Cédula, ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado para o pagamento, e desde que não haja nenhuma outra medida judicial que venha a suspender a exigibilidade do cumprimento de referida sentença;</p> <p>h) transferência, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação relacionada à presente Cédula, exceto se previamente aprovada pelo Financiador ou pela Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários;</p> <p>i) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais da Devedora, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;</p> <p>j) ocorrência de qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Devedora, quando quaisquer das ocorrências implicarem na transferência do controle para outro grupo econômico, sem a prévia e expressa anuência do Financiador ou da Securitizadora, conforme o caso;</p> <p>k) se as Garantias Reais ora e/ou eventualmente convencionadas não forem devidamente efetivadas ou formalizadas pela Devedora ou pelos Avalistas, no prazo previsto e segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se elas, por qualquer fato atinente ao seu objeto, se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para</p>
--	---



	<p>assegurar o pagamento da dívida representada por esta Cédula, e desde que não sejam substituídas ou complementadas, conforme previsto nesta CCB, ou, ainda, se for movida qualquer espécie de ação administrativa ou judicial, legítima, contra a Devedora e/ou qualquer dos Avalistas, que de forma relevante afete qualquer dos bens ou direitos que constituem as Garantias Reais, desde que não haja reforço ou substituição das referidas garantias, na forma prevista nos Documentos da Operação (conforme adiante definidos);</p> <p>l) a Devedora deixe de pagar, nos seus vencimentos, tributos de qualquer natureza, lançados sobre os Empreendimentos Habitacionais Alvo, e não sane tal inadimplemento em até 30 (trinta) dias a contar da notificação emitida pelas autoridades fiscais, sendo certo que estão excluídos do alcance desta alínea os tributos não pagos em razão de eventuais discussões administrativas ou judiciais e aqueles cujo não pagamento não afete diretamente o cumprimento das obrigações da Devedora na Operação;</p> <p>m) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas durante a vigência da CCB, inclusive, mas não se limitando às declarações ou garantias prestadas na CCB e nos demais Documentos da Operação (conforme adiante definidos);</p> <p>n) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e que possam impactar,</p>
--	--



	<p>comprovadamente, de maneira significativa, as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Devedora em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou demonstre ter protocolado pedido neste sentido, no caso de mora do próprio órgão na expedição da respectiva autorização ou licença;</p> <p>o) caso, após 7 (sete) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Devedora deixe de arcar com o valor do IOF e demais encargos, inclusive moratórios, que eventualmente incidam sobre o crédito objeto desta CCB, como resultado do descumprimento da utilização dos recursos provenientes desta CCB para fins exclusivamente habitacionais e desde que não haja nenhuma outra medida judicial e/ou administrativa adotada pela Devedora que venha a suspender a exigibilidade do IOF;</p> <p>p) caso o registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis não seja realizado nas matrículas dos respectivos Imóveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por 30 (trinta) dias corridos, na hipótese de a Devedora estar cumprindo tempestivamente com eventuais exigências impostas pelos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;</p> <p>q) caso os recursos objeto desta CCB não forem integralmente aplicados no financiamento da construção dos Empreendimentos Habitacionais Alvo;</p>
--	--



	<p>r) caso o arquivamento do contrato social da SPE, cujas quotas foram alienadas fiduciariamente, nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, não seja realizado nas juntas comerciais competentes no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, prorrogável por 60 (sessenta) dias corridos, na hipótese de a Devedora, a SPE e/ou as demais fiduciárias estarem cumprindo tempestivamente com eventuais exigências impostas pelas respectivas juntas comerciais; e</p> <p>s) caso a Devedora distribua dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra remuneração de seus sócios estando inadimplente com qualquer das obrigações previstas na CCB, durante toda a sua vigência.</p>
“ <u>Financiamento Imobiliário</u> ”:	O financiamento imobiliário concedido pela Domus à Devedora, por meio da emissão da CCB, para aplicação nos Empreendimentos Habitacionais Alvo, foi no valor total de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuadas na CCB;
“ <u>Fundo de Garantia</u> ”	Tem a definição prevista na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão;
“ <u>Garantias</u> ”:	O Aval e as Garantias Reais, quando referidos em conjunto;
“ <u>Garantias Reais</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídas em garantias dos Créditos Imobiliários;
“ <u>IGP-DI/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;



“ <u>Imóveis</u> ”:	Os imóveis objetos das matrículas 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí – RS.
“ <u>Índice de Cobertura Mínimo</u> ”:	É o índice de cobertura descrito no item 5.5.2. da CCB;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	É a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	É a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	É a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”:	É a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Instrução CVM nº 600/18</u> ”:	É a Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”:	É a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;



“ <u>Lei nº 12.431/11</u> ”:	É a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
“MDA”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securtiização;
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que, no prazo de até 6 (seis) meses contados da presente data, haja colocação de um montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta, ao término do respectivo prazo, deverão ser cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, assim que a Oferta for encerrada, deverá reduzir o valor total da Emissão até o montante efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas e os custos com a execução do Aval e das Garantias Reais, constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação;
“ <u>Oferta</u> ”	Oferta pública com esforços restritos dos CRI pela Securitizadora;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei



	9.514/97;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	É o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“SPE”</u> :	CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Porto Alegre, no estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, no bairro Bela Vista, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.470.338/0001-96;
<u>“Subordinação”</u> :	Espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Securitizadora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 5.7 deste Termo de Securitização;
<u>“Taxa DI”</u> :	Taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over</i> extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> ;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	O valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)



	na Data de Emissão da CCB, devidamente descrito e caracterizado no Contrato de Cessão, que foi pago após o atendimento das Condições Precedentes A e B. E o valor de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) que será liberado à Devedora, por conta e ordem do Cedente em conformidade com a subscrição e integralização dos CRI Subordinado, objeto da presente Oferta Restrita, observado a possibilidade de colocação apenas do Montante Mínimo.
<u>“Valor do Crédito CCB”:</u>	Corresponde ao montante de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que foi desembolsado à Devedora nos termos da CCB. E o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) que será liberado à Devedora conforme subscrição e intergralização dos CRI Subordinado, objeto da presente Oferta Restrita, observado a possibilidade de colocação apenas do Montante Mínimo;

1.3. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.4. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o parágrafo terceiro do artigo 22 do Estatuto Social da Securitizadora, mediante deliberação tomada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, também realizada em 30 de abril de 2015, cuja ata foi devidamente registrada perante a JUCESP em data de 17 de agosto de 2015, sob o número 362.744/15-4.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS



2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como as Garantias, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas abaixo.

2.2. A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo II, que faz parte integrante deste Termo de Securitização.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;



(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a: (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5 A titularidade dos Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará o Valor da Cessão, na data de integralização dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.



2.6.1. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.6.2. As CCI não serão objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

CRI Seniores	CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 93ª; 3. Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil); 4. Valor Global da Série: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão; 6. Prazo da Emissão: 393 (trezentos e noventa e três) dias, a contar da Data de Emissão; 7. Atualização Monetária: Não há; 8. Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI,	1. Emissão: 1ª; 2. Série: 94ª; 3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil); 4. Valor Global da Série: até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões); 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão; 6. Prazo da Emissão: 393 (trezentos e noventa e três dias) dias, a contar da Data de Emissão; 7. Atualização Monetária: Não há; 8. Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de <i>spread</i> de 6,00% (seis por cento) ao ano (CDI + 6,00% a.a.) ao ano,



<p>acrescido de <i>spread</i> de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Aniversários, conforme Anexo III deste termo;</p> <p>10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo – SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 08 de junho de 2021;</p> <p>16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</p> <p>17. Garantia flutuante: Não há;</p> <p>18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;</p> <p>19. Classificação de risco: Não há.</p>	<p>base 252 dias úteis;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Aniversários, conforme Anexo III deste termo;</p> <p>10. Amortização: Parcela única na data de Vencimento;</p> <p>11. Regime Fiduciário: Sim;</p> <p>12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição Negociação e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo – SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 08 de junho de 2021;</p> <p>16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis;</p> <p>17. Garantia flutuante: Não há;</p> <p>18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;</p> <p>19. Classificação de risco: Não há.</p>
---	--

3.2. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de



Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“MDA”), sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI: A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e está dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, e, nos termos do parágrafo único, do artigo 4º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas (“Código ANBIMA”), estando, também, dispensada da elaboração de prospecto de distribuição, nos termos referida instrução.

3.3.1. A oferta dos CRI será destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/14 (“Investidores Profissionais”).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, a Securitizadora, para a distribuição dos CRI, se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, a Securitizadora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI até o encerramento da Oferta.

3.3.3. Os CRI serão subscritos pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração a partir da Data de Emissão, devendo



os Investidores Profissionais, 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
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09;
- (iii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

3.3.4. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que, no prazo de até 6 (seis) meses contados da presente data, haja colocação de um montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta, ao término do respectivo prazo, deverão ser cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, assim que a Oferta for encerrada, deverá reduzir o valor total da Emissão até o montante efetivamente subscrito e integralizado pelos investidores no âmbito da Oferta.

3.3.5. Em conformidade com o artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04 a Oferta fica dispensada da contratação de instituição intermediária Líder ficando a Securitizadora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI, na qualidade de Coordenador Líder desta Oferta.

3.3.6. Observados os termos e condições abaixo, a Securitizadora na qualidade de Coordenador Líder conduzirá a distribuição pública dos CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 600, de 1º



de agosto de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM 600”), a ser realizada conforme Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”).

3.3.7. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta dos CRI será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos deste Termo de Securitização.

3.3.8. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Securitizadora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.9. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.10. 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.

3.3.11. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor.



3.3.12. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539 (“Investidores Qualificados”), e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos investidores profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

3.5. Em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de



valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99.

3.6. Declarações: Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e pelo Cordenador Líder, respectivamente.

3.7. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a sub-rogação dos Direitos Creditórios, nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido

3.8. Destinação de Recursos da CCB: O montante de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captados pela Devedora com a foram e serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto, nos Empreendimentos Habitacionais Alvo indicados no Anexo I do presente Termo de Securitização.

3.8.1. A Devedora deverá comprovar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até a utilização de 100% dos recursos, ou até a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, acompanhado de declaração e cópia das notas fiscais. A Devedora



deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário

CLÁUSULA QUARTA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. A integralização dos CRI Senores será realizada por meio da dação em pagamento, ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários já a integralização dos CRI Subordinados ocorrerá, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração pro rata temporis e reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).

4.1.1. O preço de subscrição será pago à vista, na data de subscrição, por meio da dação em pagamento da CCB em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela B3.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

5.1. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e, (em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data da Emissão ou após amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, entre a Data da Emissão ou Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de cálculo, próxima Data de Pagamento ou vencimento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas



decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = Número de Taxas DI Over utilizadas no período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

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

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

onde:

k = Conforme definido acima;

DI_k = Taxa DI Over, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil.

Fator Spread= Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula:



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

onde:

Spread = 6,0000 (seis inteiros); e

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Emissão ou Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

- (i) Para efeito de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração (exemplificativamente: para o cálculo da Remuneração devida no dia 15, será considerada a Taxa DI do dia 14, pressupondo-se que tanto os dias 14 e 15 são Dias Úteis);
- (ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado em 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (v) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante



“Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(vi) O fator resultante da expressão $\text{FatorDI} \times \text{Fator Spread}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento;

(vii) Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento; e

(viii) Para fins deste instrumento, o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento da Remuneração, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo III.

5.2. Observado o disposto na Cláusula 5.4. abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para apuração de “TDIk”, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações entre a Securitizadora e o Titular dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRI, será utilizada, em sua substituição, automaticamente, a taxa substituta que venha a ser adotada pelos agentes de mercado em operações similares. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, será utilizada então a taxa média ponderada de remuneração dos títulos públicos federais brasileiros de curto prazo, à época de tal verificação, que



tiverem sido negociados nos 30 (trinta) dias anteriores, com prazo de vencimento equivalente à duration estimada do fluxo residual dos CRI.

5.4. É facultado à Securitizadora propor aos Titulares dos CRI a alteração das condições de referência da remuneração dos CRI, sendo que referida alteração deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.5. Amortização Ordinária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela na data de vencimento informada no Anexo III, sem prejuízo da possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias, conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

5.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos ("Cascata de Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (a)** Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização;
- (b)** Juros Remuneratórios do CRI Senior (Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; Juros vencidos no respectivo mês de pagamento);
- (c)** Amortização programada do Valor Nominal Unitário do CRI Senior, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (d)** Juros vencidos dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento;
- e
- (e)** Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente e encargos



moratórios eventualmente incorridos.

5.7. Os pagamentos relativos às Despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Securitizadora, com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, mencionados na alínea “d” do item 5.6. acima. O valor das despesas do Patrimônio Separado deduzidas na forma estabelecida neste item não será capitalizado ao saldo devedor dos CRI Subordinados para pagamento em períodos posteriores.

5.8. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no item 5.6, acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos, devendo ser comunicado à B3 com antecedência de 2 (dois) dias úteis para retirada do evento.

5.9. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos Titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de prêmio pela Subordinação, com exceção de saldo decorrente de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, que deverão ser utilizados na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

5.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Securitizadora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

5.11. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares



dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirá sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias.

5.12. Fica certo e ajustado que haverá ao menos um dia útil entre o pagamento dos créditos imobiliários e o pagamento aos investidores, conforme datas descritas no Anexo III, não sendo devida remuneração, correção, ou outro tipo de compensação relativa a este dia.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DASECURITIZADORA

6.1. A Securitizadora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil da ocorrência de tais fatos.

6.2. A Securitizadora obriga-se a colocar à disposição dos Titulares dos CRI e encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, até o 25º (vigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI.

O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, as informações elencadas no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício nº 10/2019/CVM/SIN

6.2.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 6.2. supra.

6.3. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações



prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com opiniões legais emitidas no âmbito da Operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

6.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM n.º 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

6.5. A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

6.6. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

6.7. A ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tenha ciência de sua ocorrência.



6.8. A Securitizadora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para esse fim;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e das Garantias;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar as Garantias e que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em conformidade com opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte;



(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) não há qualquer vínculo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(i) que não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e/ou do Cedente; e

(j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

7.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de Garantia:

- (i)** Aval;
- (ii)** Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iii)** Alienação Fiduciária de Quotas;



- (iv) Fundo de Garantia; e
- (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7.2. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

7.3. Observado o disposto na cláusula 7.1, as Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

7.4. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração da CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente queira substituir qualquer uma das Garantias Reais e desde que atentam todos os critérios de substituição abaixo estabelecidos, a Emitente deverá providenciar a substituição das Garantias Reais ("Substituição de Garantia"), que deverá ocorrer no prazo estabelecido abaixo.

7.5. A Substituição de Garantia deverá encontrar-se perfeitamente formalizada (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que manifestar seu interesse na substituição de quaisquer das Garantias Reais.

7.6. Exclusivamente nas hipóteses de necessidade de substituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis por outras garantias reais imobiliárias, o prazo previsto acima poderá ser prorrogado automaticamente, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias, desde que a Emitente comprove à Securitizadora que houve demora na conclusão da auditoria



jurídica e/ou do cartório de registro de imóveis em realizar o registro, ou ainda que este esteja em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o cartório de registro de imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro, desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pela Emitente.

7.7. Garantias Autorizadas e Critérios de Elegibilidade: A Emitente e/ou alguma empresa sob controle direto ou indireto da Emitente, subsidiárias e pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emitente, que venha a outorgar alguma garantia real à operação, nos termos previstos na CCB (“Novos Garantidores”), conforme aplicável e desde que atendam todos os critérios de substituição estabelecidos na cláusula 7, deverão providenciar a substituição das Garantias Reais por meio de quaisquer dos expedientes abaixo mencionados, a seus exclusivos critérios (em conjunto, “Outras Garantias”):

- i. cessão fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de direitos creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, conforme abaixo definido; ou
- ii. alienação fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de imóveis que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Imóveis, conforme abaixo definido.

7.8. Substituição de Garantia Mediante Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Caso se opte pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (i) acima, a Emitente deverá obedecer aos seguintes critérios: (a) oferecer direitos creditórios oriundos de instrumentos públicos ou particulares de venda e compra de unidades residenciais dos imóveis de sua propriedade e por elas comercializadas; e (b) direcionar os pagamentos de tais recebíveis para a Conta Centralizadora, observado o prazo máximo para a formalização do Reforço de Garantia mencionado nos itens 7.5. e 7.6. acima, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.



7.9. O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá aceitar a cessão fiduciária de recebíveis descrita no item 7.8, acima, que perfaçam valor nominal suficiente para cobrir o valor das Garantias Reais substituídos e que preencham os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios”) a serem verificados pela Securitizadora:

- (i) cada devedor de recebíveis poderá apresentar restrições de crédito, apontadas em consulta eletrônica ao banco de dados da Serasa Experian S.A., limitadas a 3 (três) pendências, cujos valores somados não podem ultrapassar R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme consulta realizada pela Emitente e/ou pela Fiduciante, às suas próprias expensas;
- (ii) a quitação integral das parcelas dos instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente deve estar prevista para, no mínimo, 6 (seis) meses contados da constituição da nova garantia;
- (iii) os instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente somente poderão ter, em aberto, 1 (uma) parcela mensal, no máximo;
- (iv) o limite de concentração de direitos creditórios devidos por um mesmo devedor é de 5% (cinco por cento) do valor total dos direitos creditórios destinados ao Reforço de Garantia; e
- (v) o empreendimento deverá ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.10. Substituição de Garantia Mediante Alienação Fiduciária de Imóvel: Caso se opte,



sempre de comum acordo entre a Emitente e/ou Financiador, conforme o caso, pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (ii) acima, através da alienação fiduciária de imóvel, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

7.11. O Financiador e/ou credor, conforme o caso, deverá aceitar os imóveis a serem entregues em alienação fiduciária desde que o valor de venda forçada de tais imóveis seja suficiente para reestabelecer o montante da garantia sendo certo que a Emitente, e/ou os Novos Garantidores somente poderão oferecer imóveis que preencham os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade dos Imóveis”):

(i) a determinação dos valores de cada um dos Imóveis, será obtida por avaliação, e caso se tratar de imóvel equivalente a outro comercializado, será considerado ao preço médio de venda das 3 (três) últimas vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, de imóveis equivalentes; e

(ii) os imóveis ofertados deverão ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.12. A Emitente e/ou os Novos Garantidores deverão entregar ao Financiador, a opinião legal relativos aos imóveis ofertados, conforme estabelecido no item (ii) da Cláusula 7.11., acima, na mesma data em que referidos imóveis sejam ofertados a título de Substituição de Garantia.

7.13. Para a outorga da alienação fiduciária de imóvel, as partes celebrarão novo contrato de alienação fiduciária.

7.14. O prazo máximo total descrito nas cláusulas 7.5. e 7.6., acima, para realização da Substituição de Garantia mediante alienação fiduciária de imóvel será entendido como atendido após o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel.



7.15. Caso o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não seja realizado em até 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, nos termos dos itens 7.5. e 7.6., acima, contados da aprovação do Imóvel a ser substituído, que acarrete na necessidade de Substituição de Garantia, a Emitente compromete-se a realizar a Substituição de Garantia mediante a outorga de outros recebíveis apresentados e aprovados previamente pelo Financiador ou pela Securitizadora, por escrito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos do decurso do prazo para o registro. Tal apresentação dos recebíveis ao Financiador ou à Securitizadora deverá ocorrer com antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, para sua manifestação. A garantia em questão será liberada após a comprovação do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

7.16. Momento da Substituição: Na ocorrência de qualquer substituição de garantia, nos termos acima, a liberação da garantia anteriormente outorgada somente será realizada após a efetiva constituição da nova garantia. Entende-se por “efetiva constituição da nova garantia”, caso a nova garantia seja (i) imóvel, o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel alienado; e (ii) direitos creditórios, o registro do contrato de cessão fiduciária nos cartórios de títulos e documentos aplicáveis.

7.17. Procedimento Operacional do Reforço ou Substituição de Garantia: O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, terá 5 (cinco) Dias Úteis a partir do recebimento completo das informações e do recebimento de declaração da Emitente ou de declaração da Emitente em conjunto com os Novos Garantidores, conforme aplicável, atestando o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto no item 7.11. acima, conforme aplicável, para verificar o seu respectivo atendimento. Caso o Financiador ou Securitizadora, conforme o caso, verifique que a nova garantia atende aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis



atendem ao disposto acima, conforme aplicável, as partes (incluindo quaisquer Novos Garantidores, se aplicável) celebrarão os respectivos instrumentos necessários à realização da Substituição de Garantia.

7.18. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer Garantidor. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

7.19. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Securitizadora poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI.

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) do Resgate Antecipado previsto no item 1.3 da CCB; e/ou (ii) na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado disposto no item



7.1 da CCB.

8.2.1 Na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o Valor Nominal dos CRI ou saldo do Valor Nominal unitário acrescido da Remuneração (“Valor do Resgate”), acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a: (i) 3,00% a.a. (três por cento ao ano) (“Prêmio”), incidente sobre o Valor do Resgate, calculado na data do resgate.

8.2.1.1. Não será devido o Prêmio caso o Resgate Antecipado seja realizado a partir da Data de Emissão, com recursos provenientes das vendas das unidades dos Imóveis alienados fiduciariamente em garantia da CCB ou com recursos provenientes da venda de unidades em estoque das sociedades cujas cotas/ações venham a ser alienadas fiduciariamente em garantia da CCB, sendo certo que o Resgate Antecipado sem a incidência de Prêmio somente será realizado quando o fluxo do regime de caixa efetivamente pago corresponda a, no mínimo, 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor da CCB.

8.2.2 Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos no período, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3 A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate



antecipado.

8.2.4 A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

8.3. Manutenção dos CRI Subordinados após Amortização Total dos CRI Seniores. Após o pagamento de todos os CRI Seniores, se a manutenção dos CRI Subordinados, tendo-se em vista o seu saldo devedor à época, se tornar inviável ou onerosa em razão das despesas suportadas pelo Patrimônio Separado no período, a Emissora convocará Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados, para que estes deliberem ou pela manutenção dos CRI Subordinados, ou pelo recebimento dos Créditos Imobiliários remanescentes à época em pagamento dos CRI Subordinados, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos na Cláusula Décima Sétima, abaixo.

8.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pelo recebimento dos Créditos Imobiliários em pagamento dos CRI Subordinados, a Emissora entregará aos Titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção para cada um deles.

CLÁUSULA NONA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCI lastro para a emissão dos CRI.



9.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931/04.

9.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) as CCI, (iii) pelas Garantias, e (iv) pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.5. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e



publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, a Securitizadora declara que:

(a) a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Securitizadora;

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma:

c.1) à Securitizadora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Securitizadora.



9.6. A Securitizadora 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, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.7. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no item 9.8. acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI.

9.8.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

CLÁUSULA DEZ – DO AGENTE FIDUCIÁRIO



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

10.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento final dos CRI, já considerando a sua eventual extensão automática prevista neste Termo de Securitização ou até sua efetiva substituição.

10.3. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, 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 de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização;



(f) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e artigos 4º e seguintes da Instrução CVM nº 583/2016 para exercer a função que lhe é conferida;

(g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM nº 583/2016; e

(h) Atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários, emitidos pela Emissora, conforme descritas e caracterizadas no ANEXO VIII deste Termo.

10.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583/2016 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



- (e)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f)** diligenciar junto a Securitizadora para que o Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/2016, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h)** acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- (i)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j)** verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- (k)** examinar proposta de substituição de bens dados em Garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l)** intimar, conforme o caso, a Securitizadora, o garantidor ou o coobrigado a



reforçar a Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, do Cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(o) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM nº 583/2016;

(p) comparecer na Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo



previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM nº 583/2016;

(t) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve conter, ao menos, as seguintes informações: (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Securitizadora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Securitizadora; (b) alterações estatutárias ocorridas no período; (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (e) resgate, conversão, repactuação e pagamento de juros e/ou amortização de principal dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Securitizadora; (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI nos termos do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, de acordo com os dados obtidos junto à Cedente, se houver; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Securitizadora neste Termo de Securitização; (i) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias;

(u) colocar o relatório de que trata o item acima, à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Securitizadora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores;

(v) usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI em caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão;



(w) prestar contas à Securitizadora das despesas tidas para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, para o fim de ser ressarcido pelo Patrimônio Separado; e

(x) fornecer à Securitizadora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.5. O Agente Fiduciário receberá como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcela única de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo de Securitização.

10.5.1. A remuneração mencionada no item acima não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Securitizadora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou Reestruturação ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por



hora-homem de trabalho dedicado à (a) execução das Garantias, (b) comparecimento em reuniões formais com a Securitizadora ou conferências telefônicas com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Securitizadora. Não havendo questionamento ao relatório de horas apresentado dentro do referido prazo, presumir-se-á aceito, constituindo-se direito exigível, líquido e certo.

10.5.2. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

10.5.3. Caso a Devedora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item acima estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.5.4. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IPCA ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.5.5. As parcelas referidas acima serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida



proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.5.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e IRRF (Imposto de Renda retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

10.5.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Investidores. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência.

10.5.8. No caso de inadimplemento da Devedora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas



pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pelo IPCA, a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o Agente Fiduciário e o Cedente.

10.5.9. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, mediante envio de fatura para o e-mails monitoramento@habitasec.com.br e financeiro@habitasec.com.br, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.6. O Agente Fiduciário deve ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) pelo voto da maioria dos presentes dos Titulares dos CRI;
- (c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514; ou
- (d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na



Cláusula 10.4., acima.

10.8. A assembleia destinada à escolha de novo Agente Fiduciário, tanto para o disposto no item 10.6 como para o disposto no item 10.7, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos títulos em circulação da respectiva emissão ou série.

10.8.1. Se a convocação da assembleia referente ao disposto no item 10.6 não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo, caberá a Securitizadora efetuar a imediata convocação.

10.9. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de 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 de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



11.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- i)** requerimento, pela Securitizadora, 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 Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;

- iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;

- iv)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou

- v)** inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que a Securitizadora tenha recebido as prestações devidas pela Devedora ou que haja saldo na Conta Fiduciária suficiente para pagamento dessas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.



11.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem com de qualquer evento de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em 1 (um) Dia Útil. O descumprimento desse dever pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão ou da Oferta.

11.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário assumirá transitoriamente e imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, em até 30 (trinta) dias corridos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por outra securitizadora.

CLÁUSULA DOZE – DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

12.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Securitizadora; ou

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto no item acima, deverá ser convocada Assembleia de



Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal previsto na Cláusula 16.1 abaixo, toda vez que a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito frente à Devedora e Garantidoras.

12.3.1. A Assembléia de Titulares de CRI mencionada neste item 12.3 deverá ser realizada com no mínimo 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se, desde que respeitado o prazo de 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 data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

12.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo que o silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos



jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Securitizadora.

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 11.076, n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A Assembleia 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.

12.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.6.1. Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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



partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Securitizadora em relação (i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização de Principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de Resgate Antecipado Obrigatório; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação que sejam detidos pelos presentes à referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

12.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de



Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI nos casos previstos no item acima e sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, (iii) quando verificado erro material, seja erro grosseiro de digitação ou aritmético, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

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

CLÁUSULA TREZE – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Devedora deverá arcar com os custos fixos relacionados à Emissão, os quais serão pagos diretamente pela Devedora à Securitizadora, quais sejam (i) despesas com registros perante a B3, e do Termo de Securitização e demais documentos e contratos relacionados à Emissão dos respectivos CRI perante os registros competentes; (ii)



despesas relacionadas à custódia das respectivas CCI; (iii) honorários e despesas do Agente Fiduciário, os assessores legais, Escriturador, previstos no presente Termo de Securitização; (iv) remuneração e despesas incorridas pelos demais prestadores de serviços vinculados à Emissão; (v) eventuais incidências tributárias sobre os respectivos Créditos Imobiliários, as respectivas CCI e respectivas Garantias dos CRI; (vi) demais custos relacionados à Emissão, incluindo-se, mas não limitado, àqueles que possam ser decorrentes de exigências da CVM ou outros; (vii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão; (viii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionadas à Emissão, (ix) remuneração pela estruturação da Oferta Restrita a ser pago à Securitizadora até o 1º (primeiro) dia útil após a emissão do CRI; (x) taxa pela administração do CRI no período em que estiverem ativos, nos termos da cláusula 9.8 acima; e (xi) despesas com eventuais aditamentos aos Documentos da Operação equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicada a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M.

13.1.1. A Securitizadora se compromete a notificar a Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a necessidade de arcar com quaisquer das despesas referidas na cláusula 13.1., acima. Transcorrido o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, caso a Devedora não efetue o pagamento da despesa à Securitizadora, a Securitizadora poderá arcar com a referida despesa, devendo solicitar o reembolso de tal despesa, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pelo Devedor da respectiva solicitação pela Securitizadora, acompanhada dos comprovantes de pagamento de tais despesas, sob pena de Vencimento Antecipado da CCB.

13.1.2. A remuneração definida na alínea “x” do item 13.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja



atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.1.3. Caso a Cedente atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista neste item 13.1, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados pro rata die e correção monetária pelo IGP-M.

13.1.4. Os valores referidos nos itens “ix”, “x” e “xi” da cláusula 13.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.2. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores, fiscais e empresas especializadas em cobrança relacionados com



procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial, arbitragem e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Securitizadora e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Securitizadora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Securitizadora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

- c)** eventual taxa de administração a outros participantes da estruturação;
- d)** os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI aos Titulares de CRI, bem como os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e)** despesas com publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação, exceto as despesas com publicações decorrentes dos atos e fatos relevantes especificamente relacionados à administração da Securitizadora, inclusive informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do



Agente Fiduciário;

f) as despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial condenatória final proferida pelo juízo competente;

h) as despesas previstas na Cláusula 10.5., acima, referente à remuneração do Agente Fiduciário, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias;

i) as despesas incorridas pela Securitizadora com o depósito, uso, registro e custódia da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

j) despesas com a eventual contratação de empresa de *rating*; e

k) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a



responsabilidade da Securitizadora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2., acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição da Cláusula 13.2 acima;
- b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- c)** tributos diretos e indiretos sobre investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula Décima Quinta, abaixo.

13.4.1. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.4.2. Em razão do disposto na alínea “b” da Cláusula 13.4., acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora, na defesa dos interesses dos titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas



incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA QUATORZE – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

14.1. Tratamento tributário aplicável aos investidores. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.



Imposto de Renda – IR. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, sendo: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e; (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A Instrução Normativa nº 1.037/2010 traz a lista das jurisdições consideradas paraísos



fiscais para as autoridades, lista esta que é interpretativa e pode ser mudada a qualquer momento.

O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação do montante devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Receita Federal do Brasil (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos



líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

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% e pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº. 675, publicada em 22 de maio de 2015).

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 n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei n.º 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 (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995). Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos Investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Investidores Estrangeiro, conforme Regulamentação do Conselho Monetário Nacional - CMN nº 2.689. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).



Com relação aos Investidores estrangeiros CMN nº 2.689, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos Investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses Investidores estrangeiros 2.689 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil



ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionadas a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos Investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os Investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para Investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).



É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela CETIP contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela B3.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos Investidores, ou da alienação do papel (artigo 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (artigo 70, I, “b”, 1, da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida



acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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, 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

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



O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, artigo 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e artigo 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

A atual redação do artigo 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01 determina que o pagamento das contribuições para o PIS e COFINS sejam efetuadas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas pessoas jurídicas referidas no §1º do artigo 22 da Lei nº 8.212/1991 (bancos comerciais, bancos



de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização, agentes autônomos de seguros privados e de crédito e entidades de previdência privada abertas e fechadas); e até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de ocorrência dos fatos geradores, pelas demais pessoas jurídicas, sendo certo que, se o dia do vencimento não for dia útil, considerar-se-á antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

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 poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

CLÁUSULA QUINZE – FATORES DE RISCO

15.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora e às Garantidoras, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:



Direitos dos Credores da Securitizadora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.” Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os



recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Securitizadora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

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



pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a



se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

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

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

Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de



stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, exemplificativamente, não sendo esse um rol taxativo, constituem Risco de Estrutura, (a) a ausência de endosso em preto gravado no verso da CCB, nos termos do §1º do artigo 29 da Lei nº 10.931 de 02 de Agosto de 2004, por DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.372.647/0002-89, que, pelo Ato nº 1.338 do Presidente do Banco Central do Brasil, de 22 de Maio de 2018, publicado no D.O.U. de 23 de Maio de 2018 e Ato do Diretor de Organização do Sistema Financeiro e de Resolução do Banco Central do Brasil nº 644, de 17/10/2018, publicado no D.O.U. de 19 de Outubro de 2018, o Banco Central do Brasil decretou a Liquidação Extrajudicial da DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA (Liquidanda) com a constituição de agente liquidante. Ainda que a transferência tenha contemplado a ciência e aquiescência da Emitente e Avalistas, nos termos da cláusula 8.3 da CCB, conforme aditada; (b) a ausência de participação da DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL para eventual efetividade e eficácia das alterações realizadas na CCB quanto (i) o item “Taxa” do preâmbulo da CCB; (ii) o item “Valor” do preâmbulo da CCB; (iii) o item 1. Valor do Crédito, do Quadro II – Características da Operação, da CCB; (iv) o item 3. Taxa de Juros Efetiva, do Quadro II – Características da Operação, da CCB; (v) a Cláusula 1.4.4., da CCB; (vi) o item Spread da Cláusula 1.6., da CCB; e (vii) incluir o Anexo II à CCB, com o cronograma de pagamento do valor principal e juros, conforme o Segundo Aditamento da CCB.

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



Risco de não averbação da CCI: A CCI que representa os Créditos Imobiliários, que serviram de lastro para a presente emissão de CRI, nos termos do 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, foi emitida sem a constituição de garantia real, muito embora os Créditos Imobiliários nela representados a possuam. A emissão da CCI sem garantia real levou em consideração o teor da decisão do colegiado da CVM no PROCESSO CVM RJ 2006/3140. Tal estrutura pode acarretar risco aos Titulares dos CRI na medida em que, no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários e necessidade de vinculação da garantia real à CCI, para eventual execução da referida garantia real pela Emissora, tal vinculação possa não ser realizada à época do inadimplemento, uma vez que o artigo 25 da Lei 10.931/04 veda a averbação da emissão de CCI na matrícula do Imóvel, caso exista qualquer prenotação ou registro de qualquer ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

Risco de Substituição das Garantias: As Garantias Reais prestadas poderão ser substituídas automaticamente pela Devedora, mediante o cumprimento de certas condições e determinados Critérios de Elegibilidade, e desde que seja mantido o Índice Mínimo de Cobertura. Ocorre que não há como assegurar que em eventual substituição, as novas Garantias Reais terão os mesmos riscos que as Garantias Reais outorgadas inicialmente.

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 aos Imóveis, à Devedora e à Fiduciante, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada



com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, com dispensa automática de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de Sinistros nos Imóveis: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial nos Imóveis representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor dos Imóveis e, conseqüentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução das Aliações Fiduciárias de Imóveis.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Securitizadora 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. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

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

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição



de CRI venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI no primeiro trimestre de 2013. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital: O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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 nossa capacidade de geração de resultado;

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo



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

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.

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

Risco da Inexistência Carta de Conforto no âmbito da Oferta 476: O Código Anbima, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Securitizadora.

No âmbito desta emissão não será emitida Carta de Conforto conforme acima descrita. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes do Prospecto.



Efeitos de Pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pela Devedora, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta Restrita quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta Restrita se efetive.

COVID-19: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação ao vírus COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Em outros termos, pode haver necessidade de tomada de medidas delicadas diante da conjuntura econômica atual para que se concretize a compra dos créditos imobiliários em questão. Assim sendo, por mais que as



práticas de governança tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization).

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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 DEZESSEIS – DA PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos



e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos no jornal “O Estado de S. Paulo”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

16.2. A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI mencionada no item 16.1. poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

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

CLÁUSULA DEZESSETE – DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

CLÁUSULA DEZOITO – DAS NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica - e-



mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. As Partes se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Se para a Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 92

CEP 01451-902, São Paulo – SP

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

Telefone: 55 11 3074-4900

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

Se para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne d'Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail:spestructuracao@simplificpavarini.com.br

CLÁUSULA DEZENOVE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares



de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

19.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Novo Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

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

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

CLÁUSULA VINTE – DO FORO



20.1. Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Securitização em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 11 de maio de 2020.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 11 de maio de 2020)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

2. _____

Nome: Rodrigo Faria Estrada

Cargo: Diretor



(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. celebrado em 11 de maio de 2020)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
1. 3A570DEECFA2430...
Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Alexandra Martins Catoira
1. 432C842C208F417...
Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/ME: 362.321.978-95

DocuSigned by:
Kaluama Zacchi Alarcon
2. 9A1A47F87B3243C...
Nome: Kaluama Zacchi Alarcon
CPF/ME: 389.317.148-74



ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO

São os empreendimentos denominados:

1) Condomínio Residencial formado por edifícios denominado “New Life”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária New Life SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.861.322/0001-37, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 155.141 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – RS;

“IMÓVEL: área de terras de formato irregular com área superficial de 14.940,6212m², localizado no bairro Partenon, com frente para a Diretriz 3.082 e fundos para a avenida Antonio de Carvalho, contendo as seguintes medidas e confrontações, a saber: a oeste, na extensão de 119,90m, confronta com a Diretriz 3.082; ao sul, a divisa é formada por três segmentos consecutivos, o primeiro parte da Diretriz 3.082, no sentido sudoeste-nordeste na extensão de 18,57m, confronta com o imóvel do Hospital Independência; neste segmento incide uma servidão que consiste na passagem de tubulação de esgoto cloacal (DEMAE) e pluvial (DEP); o segundo com extensão de 45,20m no sentido oeste-leste confronta com o imóvel do Hospital Independência; o terceiro segmento com extensão de 72,00m no sentido Oeste-Leste segue até atingir a Avenida Antônio de Carvalho, confronta com o imóvel do Hospital Independência; a leste, a divisa é formada por três segmentos consecutivos, o primeiro com extensão de 31,85m parte da divisa do imóvel do Hospital Independência e segue na direção sul-norte, o segundo na extensão de 10,89m, segue na direção leste-oeste, confronta com imóvel da Creche, o terceiro na extensão de 71,07m, segue no sentido sul-norte até atingir a divisa norte, confronta com o imóvel da Creche; ao norte, na extensão de 138,46m, confrontando-se com a propriedade dos Sucessores de Caetano Palacino Camaratta e Epifânio Camaratta. PROPRIETÁRIO: **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA NEW LIFE SPE LTDA.**,



sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio de Varga, nº 250, Sala 901, 902 e 903, Bela Vista, CEP 90470-130, inscrita CNPJ/ME sob o nº 08.861.322/0001-37.”

2) Edifício Residencial denominado “Life Park Colors”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.470.338/0001-96, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 105.207 do Registro de Imóveis de Canoas – RS;

“**UM TERRENO SEM NÚMERO, NA ALP 1.10.** na zona urbana da cidade de Canoas/RS, denominado LOTE 01C, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Aurora, Liberdade, pela Avenida Boqueirão e ALP 1.10, possuindo a área superficial de (14.058,76 m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (97.781 m), no alinhamento com a ALP 1.10: ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (98.873m), com terras que são ou foram de propriedade da Sociedade Porvir Científico: ao Norte, na extensão de (144.175m), com terras que são ou foram de propriedade da Comunidade Evangélica Luterana São Paulo; e ao Sul, na extensão de (141,937m), com o denominado Lote 01B, de propriedade de Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda. Dista. (235,40m) da esquina com a Avenida Boqueirão. PROPRIETÁRIA: **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, Sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.470.338/0001-96.”

3) Edifícios Residenciais denominados “Life Park Garden” e “Life Park Green”, incorporados pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.148.583/0001-81, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto das matrículas de nº 105.206 e 105.205, respectivamente, ambos do Registro de Imóveis de Canoas – RS;



Matrícula nº 105.205

“**UM TERRENO SEM NÚMERO, NA RUA AURORA.** na zona urbana da cidade de Canoas/RS, denominado LOTE 01A, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Aurora, Liberdade, pela Avenida Boqueirão e ALP 1.10, possuindo a área superficial de (18.745 m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, onde faz frente, na extensão de (135.747 m), no alinhamento com a Rua Aurora: ao Norte, onde faz fundos, na extensão de (138.877 m), com o denominada Lote 01B, de propriedade da Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda. na extensão de (136,573m), com a ALP 1.10, com a qual faz frente e forma esquina: e ao Oeste, na extensão de (136,517m), de frente ao fundo com terras que são ou foram de propriedade da Sociedade Porvir Científico. PROPRIETÁRIA: **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, Sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.148.583.0001-81.”

Matrícula nº 105.206

“**UM TERRENO SEM NÚMERO, NA ALP 1.10.** na zona urbana da cidade de Canoas/RS, denominado LOTE 01B, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: Aurora, Liberdade, pela Avenida Boqueirão e ALP 1.10, possuindo a área superficial de (18.745 m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (133,563 m), no alinhamento com a ALP 1.10: ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (133,508 m), com terras que são ou foram de propriedade da Sociedade Porvir Científico: ao Norte, na extensão de (141,937 m), com o denominado Lote 01C, de propriedade da de Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda.; e ao Sul, na extensão de (138,877 m), com o denominado Lote 01^a, de propriedade da Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda. Dista, (136,573 m) da esquina com a Rua Aurora. PROPRIETÁRIA:



CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE II SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, Sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.148.583.0001-81.”

4) Edifício Residencial denominado “Like Open Concept”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Capitão SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.525.006/0001-12, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 189.765 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – RS;

“IMÓVEL: Situado no bairro Partenon, quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Rua Capitão Pedro Werlang, Rua Padre Tedesco, Rua Professor Guerreiro Lima, Avenida Ipiranga e Avenida Antônio de Carvalho, a saber: duas casas de moradia, velhas, em péssimo estado de conservação, uma construção mista sob o nº 6.392 e outra de madeira sob o nº 6.400 da Avenida Bento Gonçalves e o respectivo TERRENO com área superficial de 3.179,28m², que faz frente, ao SUL por dois segmentos: o primeiro no alinhamento da Rua Capitão Pedro Werlang, numa extensão de 76,79m e o segundo no alinhamento da Avenida Bento Gonçalves, numa extensão de 23,50m; a divisa LESTE é composta por dois segmentos que percorrem o alinhamento da Avenida Antônio de Carvalho: o primeiro em linha curva numa extensão de 19,89m e o segundo em linha reta, numa extensão de 6,23m; a divisa OESTE é composta por três segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Rua Capitão Pedro Werlang, segue no sentido oeste-leste, numa extensão de 23,22m, confrontando na extensão de 23,00m com o Lote nº 10 da Quadra 08 e na extensão de 0,22m com imóvel nº 1110 da Rua Capitão Pedro Werlang, pertencente a Maria Rissetti Toffanello e José Afonso Toffanello; o segundo segue no sentido sudoeste-nordeste numa extensão de 4,23m; e, o terceiro segue no sentido noroeste-sudeste, numa extensão de 1,82m, ambos os segmentos confrontando com imóvel nº 1110 da Rua Capitão Pedro Werlang, pertencente a Maria Rissetti Toffanello e José Afonso Toffanello; nos fundos, ao NORTE, a divisa é composta por três



segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Antônio de Carvalho, segue no sentido sudeste-noroeste, numa extensão de 40,72m, confrontando com o imóvel nº 44 da Avenida Antônio de Carvalho, consistente do Edifício Deolinda; o segundo segue no sentido sudoeste-nordeste, numa extensão de 21,15m confrontando em parte com o imóvel nº 44 da Avenida Antônio de Carvalho e em parte com o imóvel nº 80 da Avenida Antônio de Carvalho, pertencente a Gelcir da Silva, e o terceiro e último segmento segue no sentido sudeste-noroeste, numa extensão de 42,56m, confrontando com o imóvel nº 90 da Avenida Antônio de Carvalho, pertencente a Giovanni Mestriner até encontrar a divisa oeste, fechando assim a descrição do polígono. Existe sobre o terreno uma FAIXA NÃO EDIFICÁVEL em forma de polígono irregular junto à divisa Norte, do terreno, fazendo frente a oeste com a Rua Capitão Pedro Werlang, com 8,80m, seguindo na direção leste com 26,21m de onde parte segmento de reta no sentido nordeste com 6,33m partindo no segmento de reta no sentido norte-noroeste com 7,37m, de onde segue na direção noroeste com 1,82m, daí partindo na direção sudeste com 4,23m, de onde na direção oeste com segmento de reta com 23,22m finaliza no ponto onde se iniciou esta descrição, totalizando a área superficial de 268,33m². PROPRIETÁRIOS: **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA CAPITÃO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, Sala 903 C, Bela Vista, CEP 90470-130 CNPJ/ME 16.525.006/0001-12, com sede nesta Capital e **TATSCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Cai, nº 303, Casa 107, Cristal, CEP 90810-000, inscrita no CNPJ/ME 14.980.739/0001-11.”

5) Edifício Residencial denominado “Condomínio Residencial FWD”, incorporado pela EGL Dois Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.121.572/0001-45, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 173.692 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.

“IMÓVEL: Um terreno denominado ÁREA 01, constituído dos lotes 01 a 08 e 17 a 24 da



Quadra G-1 do Loteamento Jardim Guanabara, situado no bairro Vila Bom Jesus, no quarteirão formado pelas Ruas A-B, A-G, A-F e A-C, com área superficial de 6.000,00 m² e possui as seguintes medidas e confrontações: ao norte, na extensão de 100,00 m, fazendo divisa para a Rua 60,00m e entesta com a Área 02 (parte da quadra C do Loteamento Toscana); e ao oeste, na extensão de 60,00 m, fazendo divisa com a Rua A-B. PROPRIETÁRIA: **EGL DOIS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, nº 250, Sala 901, Bela Vista, CEP 90470-130, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.121.572/0001-45.”



ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Os Créditos Imobiliários apresentam as seguintes características:

- (i) Valor do Principal: até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- (ii) Prazo: 393 (trezentos e noventa e três) dias, contados a partir da data de assinatura do 2º aditamento à CCB;
- (iii) Juros Remuneratórios: correspondentes 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, divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”) no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* (“Taxa DI”) acrescidos de 6,00% (seis por cento) ao ano;
- (iv) Atualização Monetária: Não há;
- (v) Data de Vencimento Final: 8 de junho de 2021;
- (vi) Praça de pagamento: São Paulo, SP;
- (vii) Encargos Moratórios: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso.

As Despesas previstas no item 3.1. da CCB têm as seguintes características:

- (viii) Valor: o valor correspondente ao somatório das Despesas descritas e caracterizadas no item 3.1. da CCB;
- (ix) Encargos Moratórios: não há;



(x) Prazo para o pagamento das Despesas: em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação solicitando a realização do pagamento; e
O local de pagamento e as demais características das Despesas estão discriminados na CCB.



ANEXO III – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

CRI SENIOR

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 93ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 93ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	11/05/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00		
1	12/06/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	13/07/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	11/08/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	11/09/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	13/10/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	11/11/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	11/12/2020	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	11/01/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	11/02/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	11/03/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	12/04/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	11/05/2021	R\$25.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	08/06/2021	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



CRI SUBORDINADO

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor Global da 94ª Série	Preço Unitário (P.U.) (SDi) - 94ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	11/05/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00		
1	12/06/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	13/07/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	11/08/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	11/09/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	13/10/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	11/11/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	11/12/2020	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	11/01/2021	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	11/02/2021	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	11/03/2021	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	12/04/2021	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	11/05/2021	R\$ 10.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	08/06/2021	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

Declaração da Companhia Securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000,, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Securitizadora e distribuidora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Habitasec Securitizadora S.A., **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Simplific Pavarini Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da HABITASEC Securitizadora S. A. celebrado nesta data.

São Paulo, 11 de maio de 2020.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

1. _____
 Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
 Cargo: Diretor

2. _____
 Nome: Rodrigo Faria Estrada
 Cargo: Diretor

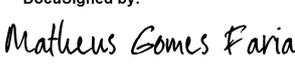


**ANEXO V – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO
ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414**

A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-00, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”), respectivamente), da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894 cj. 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068 (“Securitizadora”), distribuídos publicamente pela própria Securitizadora (“Coordenador Líder”), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar da Oferta dos CRI e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

São Paulo, 11 de maio de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

 1. _____
3A570DEECFA2430...
 Nome: Matheus Gomes Faria
 Cargo: Diretor



ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-00, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, formalizada em 11 de maio de 2020 pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.352.068 (“Escritura de Emissão” e “Emissora”, respectivamente) e, por meio da qual as cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários (“CCI”) foram emitidas, **DECLARA**, para os devidos fins que:

(I) Ihe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI, a qual encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931/04”);

(II) conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 93ª e da 94ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514/97”); e



(III) o Termo de Securitização, foi registrado na Instituição Custodiante, na forma do artigo 7º, §1º, “ii” da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização da 93ª e da 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em 11 de maio de 2020 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 11 de maio de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
3A570DEECFA2430...

1. _____
Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor



ANEXO VII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002
CNPJ nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria
CPF nº: 058.133.117-69

Da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número das Séries: 93ª e 94ª
Emissor: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Quantidade:
93ª Série: 25.000
94ª Série: 10.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de maio de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
1. 3A570DEECFA2430...
Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Diretor

ANEXO VIII – OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO PRESTADOR DE SERVIÇOS

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Habitasec Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª (primeira)/ Série 112ª
Valor da emissão:	R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais)
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Garantia adicional real:	Não tem
Garantia fidejussória:	Não tem
Data de emissão:	21/05/2018
Data de vencimento:	20/12/2020
Taxa de Juros:	DI + 3,75%
Inadimplementos no período:	Não houve

Nos termos da instrução CVM Nº 583 de 20 de dezembro de 2016, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões: