

ANEXO II

TERMOS E DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

1. DAS DEFINIÇÕES

- 1.1. CVM: Comissão de Valores Mobiliários;
- 1.2. Carteira de Direitos Creditórios: é o conjunto de todos os créditos de titularidade da Cohab Minas oriundos de financiamento habitacional e cedidos ao FUNDO;
- 1.3. Master Servicer: Empresa especializada responsável pela cobrança e recebimento dos direitos creditórios, incluindo a recuperação dos créditos inadimplidos e a negociação de eventuais alterações dos Contratos que os lastreiam, visando à maximização da carteira do FUNDO;
- 1.4. ADMINISTRADOR: Empresa autorizada pela CVM a administrar FUNDOS de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários;
- 1.5. Custodiante: Empresa autorizada pela CVM a prestar o serviço de custódia fungível;
- 1.6. Gestor: Empresa autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários. Será responsável pela gestão das Disponibilidades do FUNDO;
- 1.7. Disponibilidades (D): Valores em dinheiro, saldos em conta corrente e aplicações financeiras e valores mobiliários recebidos pelo FUNDO;
- 1.8. Agente de Cobrança: Todo agente subcontratado pelo Master Servicer para realizar as tarefas referentes à cobrança e auxílio à administração da Carteira de Direitos Creditórios;
- 1.9. Fator de Remuneração (FR): É um valor compreendido entre 0,01 e 1,00 e servirá de base de cálculo para a remuneração das empresas que prestam serviços diretamente ao FUNDO. São eles o ADMINISTRADOR, Custodiante, Gestor e o Master Servicer;
- 1.10. Valor Arrecadado (VA): São todas as receitas líquidas provenientes da Carteira de Direitos Creditórios do FUNDO.
- 1.11. CONTRATO do tipo Alienação Fiduciária (AF): É aquele que é celebrado pelo devedor fiduciante para aquisição de imóvel, no qual o proprietário (fiduciante) transfere ao credor, em caráter resolúvel, a propriedade do imóvel, registrando tal ato jurídico no competente cartório imobiliário, até que haja o cumprimento das obrigações do CONTRATO principal.
- 1.12. CONTRATO de financiamento sem cláusula de alienação fiduciária (NAF): São todos os demais Contratos de financiamento celebrado no intuito de aquisição de um imóvel, mas que não contêm cláusula de alienação fiduciária;

2. DO FUNDO

- 2.1. O FUNDO será um “Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – [FIDC Não Padronizado]”.

2.2. O FUNDO, obrigatoriamente constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da regulação aplicável, será de prazo indeterminado, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS deliberar sobre sua alteração, encerramento e liquidação.

2.3. A liquidação do FUNDO poderá ocorrer a qualquer tempo, por proposta do Master Servicer ou Administrador, submetida à Assembleia Geral, caso este entenda e comprove que a execução da política de cobrança/execução dos Direitos Creditórios não seja mais economicamente viável ou caso não haja mais Direitos Creditórios na carteira.

2.4. No caso de renúncia, o ADMINISTRADOR deverá adotar os procedimentos regulares para convocar Assembleia Geral Extraordinária e permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Geral convocada para decidir sobre sua substituição ou liquidação do FUNDO.

2.5. No caso de renúncia ou substituição, o ADMINISTRADOR deverá, sem qualquer custo adicional para o FUNDO, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo ADMINISTRADOR, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do FUNDO, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações do ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento.

2.6. A integralização de novas carteiras de direitos creditórios ao FUNDO poderá constituir evento de reavaliação da remuneração de seus respectivos prestadores de serviço, convocado pelo cotista, já que o incremento dos créditos, com conseqüente aumento do volume da carteira e arrecadação poderá demandar eventual alteração das taxas cobradas a fim de que sejam compatibilizadas com o mercado.

2.7. A vencedora do certame realizará a constituição e estruturação do FUNDO, portanto após essa fase será a pessoa jurídica autorizada pela CVM para o exercício das atividades relacionadas à administração do FUNDO de Investimento em Direitos Creditórios – Não Padronizados da COHAB MINAS, dessa maneira atuará assim como ADMINISTRADORA do FUNDO.

2.8. A relação entre o FUNDO, a ADMINISTRADORA, a GESTORA e seus prestadores de serviços, por ser em âmbito privado, não garante a prerrogativa destes de se manterem na função, podendo ser destituídos pelo FUNDO a qualquer momento, respeitadas as qualificações técnicas presentes no EDITAL de Licitação.

2.9. Ressalta-se que a destituição alhures mencionada depende da gestão insatisfatória para o cotista único, representado pela Diretoria Executiva da Cohab Minas, devidamente justificada e com notificação prévia de 30 (trinta) dias.

3. DA EMISSÃO DE COTAS

3.1. O FUNDO será composto, inicialmente, por um único cotista, sem distinção de classe, série e subordinação, e as COTAS serão subscritas e integralizadas mediante a conferência da Carteira de Direitos Creditórios ao FUNDO.

3.2. As COTAS serão destinadas à Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas e, eventualmente, conforme restar deliberado em Assembleia Geral de Cotistas e observadas as disposições do REGULAMENTO, novas COTAS poderão ser emitidas e destinadas a outros entes da Administração Pública Direta ou Indireta do Estado de Minas Gerais.

3.3. As COTAS emitidas pelo FUNDO encontram correspondência em frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, nos termos da Instrução CVM nº 356/2001 e nº 175/2022, e a cada cota corresponderá um voto de seu titular na ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

4. DO INGRESSO DE NOVOS COTISTAS

4.1. O FUNDO poderá emitir novas COTAS, que poderão ser subscritas e integralizadas por investidores privados ou públicos, notadamente por entes da Administração Pública Direta ou Indireta do Estado de Minas Gerais.

4.2. As novas COTAS poderão ser integralizadas mediante a transferência, ao patrimônio do FUNDO, de diferentes ativos, conforme permitido pela regulação, inclusive bens imóveis e direitos reais sobre imóveis, devendo o modo de integralização ser detalhado quando da emissão das COTAS e no boletim de subscrição.

4.3. A emissão de novas COTAS deverá ser previamente aprovada em ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS do FUNDO e poderá ser dividida em classes e séries.

4.4. O REGULAMENTO deverá prever a possibilidade de que, observadas as normas dispostas no Código Civil e nas instruções da CVM vigentes à época, conforme restar deliberado em ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS do FUNDO, sejam atribuídas às diferentes classes de cotas direitos e obrigações distintos, inclusive com a possível constituição de patrimônio segregado para cada classe.

5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

5.1. A ADMINISTRADORA deverá prestar informações periódicas aos COTISTAS, à CVM e ao mercado conforme disposições da Instrução CVM nº 356/2001.

5.2. O REGULAMENTO deverá conter regras e procedimentos para que as mesmas informações prestadas aos COTISTAS sejam disponibilizadas ao Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais, conquanto entes da Administração Pública Direta ou Indireta do Estado figurem na condição de COTISTAS do FUNDO.

6. DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A administração do FUNDO compreende, nos termos das Instruções CVM nº 555/2014, nº 558/2015 e Resolução CVM nº 175/2022, o conjunto de serviços

relacionados direta ou indiretamente ao seu funcionamento e manutenção, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

6.2. Nos termos da regulação vigente e aplicável, a ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- a) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos;
- b) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) Escrituração de COTAS;
- d) Custódia de ativos financeiros;
- e) Auditoria Independente; e
- f) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

6.3. Sem prejuízo de suas responsabilidades, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços.

6.4. Sem prejuízo das disposições legais vigentes e aplicáveis, competirá à ADMINISTRADORA do FUNDO:

- a) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, observando a política de investimentos;
- b) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- c) Abrir e movimentar contas bancárias;
- d) Representar o FUNDO em juízo e fora dele;
- e) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das COTAS do FUNDO;
- f) Decidir sobre a emissão de novas COTAS;
- g) Manter as COTAS do FUNDO escrituradas e custodiadas;
- h) Prestar contas, periodicamente, ao COTISTA único;
- i) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO, o registro do COTISTA único, os registros contábeis do FUNDO, os arquivos e relatórios de auditoria independente e dos demais profissionais ou empresas contratadas para a prestação de serviços em prol do FUNDO;
- j) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e ao COTISTA único, respondendo por seus atos, nos termos da regulação aplicável.

7. DA GESTORA

7.1. Conforme regulação aplicável, em especial o disposto no art. 29, inciso

VI, §2º e §4º da Instrução CVM nº 356/2001, a gestão de ativos do FUNDO, tais como valores mobiliários e bens imóveis, compete à ADMINISTRADORA. Os serviços de gestão podem ser prestados diretamente por ela ou por terceiro contratado às suas expensas.

7.2. O valor de remuneração para a Administradora incidente como encargo do FUNDO, cujo valor da parcela fixa será objeto de disputa por meio da LICITAÇÃO, através do menor Fator de Remuneração (**FR**), remunerará as atividades de administração e de gestão, sejam elas:

- a) prestadas unicamente pela ADMINISTRADORA, desde que reúna também as qualificações técnicas necessárias para atuar como gestora;
- b) prestadas pela ADMINISTRADORA em conjunto com uma GESTORA, sendo esta contratada pela primeira e às suas expensas.

7.3. As atividades relacionadas à gestão dos ativos do FUNDO compreendem:

- a) A definição, pela GESTORA em conjunto com a ADMINISTRADORA, se for o caso, da estratégia de recuperação dos créditos e de execução das transações de interesse do FUNDO;
- b) O serviço de administração de carteira de valores mobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 21/2021 e das Instruções CVM nº 555/2014 e 558/2015.

7.4. O FUNDO pode, por meio do Gestora, aplicar as Disponibilidades em:

7.4.1. Títulos de emissão do Tesouro Nacional;

7.4.2. Créditos securitizados pelo Tesouro Nacional;

7.4.3. Certificados e recibos de depósito bancário;

7.4.4. Operações no mercado de crédito privado, com o objetivo de buscar retornos superiores à variação das taxas de CDI a longo prazo;

7.4.5. Cotas de FUNDOS de investimento (FI's) e FUNDOS de investimento em cotas de FUNDOS de investimentos (FICFI's) classificados como "Renda Fixa", incluindo aqueles "Referenciados", nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014.

8. DA CUSTÓDIA

8.1. Em virtude da significativa quantidade de créditos, o Custodiante poderá realizar a verificação de lastro dos direitos creditórios referido nos incisos II e III do artigo 38 da Instrução CVM 356/2001 por amostragem, observado o disposto no parágrafo 13 do mesmo artigo. O Custodiante poderá contratar prestador de serviço para a verificação de lastro dos direitos creditórios.

8.2. O valor de remuneração para a Administradora incidirá como encargo do FUNDO, cujo valor da parcela fixa será objeto de disputa por meio da LICITAÇÃO, através do menor Fator de Remuneração (**FR**), remunerará as atividades de administração e de custódia.

8.3. O ADMINISTRADOR poderá solicitar à CVM a dispensa do cumprimento do art. 38, § 7º, II, da Instrução CVM nº 356.

8.3.1. Portanto, o Cedente, ou terceiro por ele indicado, poderá ser responsável pela guarda dos documentos conforme os incisos V e VI do art. 38 da referida

instrução.

8.3.2. O Cotista poderá, a qualquer momento, solicitar ao Custodiante a disponibilização, entrega ou devolução de documentos que estiverem sob a guarda do Custodiante ou seu prestador de serviços.

8.3.3. O Custodiante poderá realizar a custódia física dos Contratos, sendo neste caso facultado ao Custodiante contratar prestadores de serviço para a guarda da documentação, sem prejuízo de sua responsabilidade.

8.3.4. Caso a guarda física dos Contratos seja exercida pelo Custodiante, a forma de cálculo de sua remuneração deverá ser ajustada por deliberação da Assembleia de cotistas.

9. DO MASTER SERVICER

9.1. O Master Servicer poderá subcontratar a atividade de cobrança a terceiros e a Agentes de Cobrança, sempre observadas as diretrizes a serem estabelecidas, as especificidades da Carteira de Direitos Creditórios, e os termos do Regulamento do FUNDO, permanecendo responsável perante o cotista pelas obrigações relacionadas à atividade de cobrança.

9.2. Ao Master Servicer também caberão as seguintes atividades:

9.2.1. Solicitar ao ADMINISTRADOR a convocação das reuniões, bem como elaborar e encaminhar ao ADMINISTRADOR os documentos pertinentes à tomada de decisão;

9.2.2. Adotar processos internos de gerenciamento de risco e de gestão da cobrança, controle e acompanhamento das atividades dos Agentes Cobradores e terceiros;

9.2.3. Reavaliação dos Direitos Creditórios integrantes da Carteira do FUNDO, indicando ao ADMINISTRADOR, periodicamente e por escrito, o valor a ser atribuído aos Direitos Creditórios;

9.2.4. Apresentar regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, que lhe permitam diligenciar o cumprimento, pelo prestador de serviços contratado, de suas obrigações.

10. DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

10.1.1. O ADMINISTRADOR deverá manter em Disponibilidades, salvo disposição em contrário do COTISTA, o montante equivalente a 3 (três) vezes a média das despesas totais mensais do FUNDO nos últimos 6 (seis) meses.

11. DA EMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

11.1. A EMPRESA a ser contratada pelo FUNDO deverá apresentar experiência comprovada de corpo técnico com experiência para avaliação e gestão de créditos de lastro imobiliário.

11.2. A emissão de laudo de avaliação visa a precificação das cotas por meio da avaliação da carteira, composta de créditos adimplentes, adimplentes eventuais e inadimplentes, incluindo a análise do lastro aos contratos de direitos creditórios sob propriedade do FUNDO.

11.3. Os custos referentes a emissão do Laudo de Avaliação serão arcados pelo FUNDO conforme disposto no item 16.3.

12. DO COMITÊ DE GESTÃO OU INVESTIMENTOS

12.1. O FUNDO poderá deliberar acerca da constituição de um COMITÊ, que terá como funções principais:

12.1.1. Analisar e aprovar alterações na Política de Cobrança e Estratégia de Substituição Contratual do FUNDO;

12.1.2. Aprovar a execução de qualquer Retomada de Imóvel, quando já finalizado o processo judicial;

12.1.3. Analisar e aprovar as definições relacionadas ao montante de recursos destinados à cobrança judicial;

12.2. Os membros do COMITÊ não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO.

12.3. O COMITÊ será composto por 3 (três) ou 5 (cinco) membros, conforme restar deliberado em ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

12.3.1. Os membros do COMITÊ serão indicados pelos COTISTAS, ressalvada ao CONSÓRCIO, a indicação de, no mínimo, 1 (um) membro no caso de composição com 3 (três) membros e 2 (dois) membros no caso de composição com 5 (cinco) membros)

12.4. Os membros do COMITÊ deverão ser pessoas físicas, residentes e domiciliadas no Brasil, com reputação ilibada e notório conhecimento técnico relacionado ao mercado de fundos de investimento em direitos creditórios ou recuperações de créditos imobiliários.

12.5. Os membros do COMITÊ deverão firmar termo de confidencialidade com relação às informações e operações do FUNDO que vierem a ter conhecimento e/ou acesso, bem como obrigar-se a declarar eventual situação que importe em conflito de interesses com o FUNDO.

12.6. Os membros do COMITÊ poderão ser substituídos, a qualquer tempo, por iniciativa daquele que tenha realizado a respectiva indicação.

12.7. Os membros do COMITÊ poderão renunciar, mediante prévia comunicação dirigida à ADMINISTRADORA e aos demais membros.

12.8. As manifestações do COMITÊ serão definidas mediante a deliberação de seus membros por maioria de votos.

12.9. Caso surjam assuntos não abordados de forma específica neste Regulamento do Fundo de Investimento tais questões serão submetidas à análise e aprovação do Comitê antes de sua aplicação no âmbito do Fundo.

12.9.1. O Comitê tem a prerrogativa de analisar, deliberar e aprovar questões que não estejam expressamente reguladas neste Regulamento, garantindo a segurança, integridade e conformidade com as disposições legais aplicáveis.

13. DOS ENCARGOS DO FUNDO

13.1. Constituem encargos do FUNDO, podendo ser debitadas pelo ADMINISTRADOR, as seguintes despesas:

13.1.1. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, incluindo ITBI (se necessário);

13.1.2. Despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas;

13.1.3. Despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas e Notificação Inicial dos Devedores sobre a Cessão de Crédito;

13.1.4. Honorários e despesas do auditor encarregado da revisão das demonstrações financeiras e da Conta do FUNDO e da análise de sua situação e da atuação do ADMINISTRADOR;

13.1.5. Emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO;

13.1.6. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas realizadas em defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso ele venha a ser vencido, salvo aqueles referentes a demandas passivas impetradas contra o FUNDO por conduta atribuída exclusivamente ao *Master Servicer*.

13.1.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Comitê de Gestão ou Investimento poderão definir um montante mensal que ficará disponível para gastos referentes à cobrança da Carteira de Direitos Creditórios na esfera judicial.

13.1.6.2. As ações referentes à cobrança da Carteira de Direitos Creditórios iniciadas antes da efetiva cessão da referida carteira ao FUNDO, ou aquelas cujo ingresso tenha sido aprovado pelo Comitê de Gestão ou Assembleia Geral de Cotistas serão arcadas pelo FUNDO.

13.1.7. Quaisquer despesas inerentes à constituição ou à liquidação do FUNDO ou à realização de Assembleia Geral;

13.1.8. A contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que o FUNDO tenha suas Cotas admitidas à negociação;

13.1.9. Despesas com a contratação de agência classificadora de risco;

13.1.10. Despesas com o profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos cotistas, na forma do inciso I do artigo 31 da Instrução CVM 356/2001;

13.1.11. Eventual registro da Cessão de Crédito em Cartório;

13.1.12. Custo de Liquidação Financeira na Conta Bancária do FUNDO;

13.1.13. Referentes à atividade de cobrança e recuperação da Carteira de Direitos Creditórios:

13.1.13.1. Para efetivação dos procedimentos cartorários necessários à efetiva transformação de Contratos NAF em Contratos AF, poderão ser contratados serviços de “correspondentes” a serem reembolsados mediante apresentação de justificativa de gastos e compatibilidade com o valor de mercado do serviço.

13.1.13.2. Despesas Cartorárias devidamente comprovadas tais como:

13.1.13.3. Custas cartorárias;

13.1.13.4. Custo de levantamento de certidões;

- 13.1.13.5. Custo de solicitação de matrícula.
- 13.1.13.6. Despesas da Garantia devidamente comprovadas, tais como:
- 13.1.13.7. Regularização de impostos em atraso;
- 13.1.13.8. Custo de leilão do imóvel (despesas de anúncio).
- 13.1.13.9. Até o terceiro mês de funcionamento do FIDC, sendo o primeiro mês caracterizado pela primeira boletagem em nome do FIDC, os custos relacionados à manutenção do Sistema de Gestão Hipotecária serão custeados pelo cedente.
- 13.1.13.10. Custos com a Gestão de Seguros Prestamistas dos contratos de financiamento e análogos;
- 13.1.13.11. Despesas com a emissão de Termos de Quitação ou gestão de Escrituras;
- 13.1.13.12. Encargos e custos relacionados à regularização fundiária de imóveis irregulares provenientes ou vinculados a contratos de financiamento com débito em cobrança pelo FIDC;

14. DOS ENCARGOS DO MASTER SERVICER

14.1. Constituem despesas do Master Servicer, além de todas as despesas para remuneração do pessoal próprio e dos Agentes de Cobrança:

14.1.1. Despesas com a Central de Atendimento do Devedor, tais como: SAC e Teletendimento;

14.1.2. Honorários dos Agentes de cobrança na esfera administrativa;

14.1.3. Contratação de escritórios de advocacia responsáveis pela cobrança na esfera judicial e serviços de gestão dos processos jurídicos de toda a carteira, que será contratado por preço compatível com o mercado, mediante apresentação de pesquisa de preço prévia de ao menos 3 escritórios de advocacia, em consonância ao item 13.1.6.

14.1.4. Ações de Cobrança, tais como: SMS, *Voicer*, Carta de Cobrança, E-mail, *Push-ups* e outras;

14.2. A remuneração das despesas aqui previstas é paga exclusivamente pelo Master Servicer, não podendo ser repassada para os valores recebidos dos mutuários dos Contratos, salvo disposição em contrário.

14.3. Quaisquer outras despesas não previstas como encargos do FUNDO, conforme parágrafo 1º do art. 56 da Instrução CVM n.º 356/2001, correrão por conta da Instituição ADMINISTRADORA.

14.4. Quando da cessão, todos os Contratos integrantes da Carteira de Direitos Creditórios serão classificados conforme Tabela de Classificação Inicial de Contratos.

14.5. Durante toda a duração do FUNDO, os Contratos deverão conter a informação da classificação inicial, a qual será utilizada para a remuneração do Master Servicer.

14.6. Mensalmente, os Contratos podem ser reclassificados quanto ao tipo de CONTRATO, de NAF para AF. Esta reclassificação também servirá de

parâmetro para remuneração do Master Servicer.

14.7. Após o terceiro mês de funcionamento do FIDC, sendo o primeiro mês caracterizado pela primeira boletagem em nome do FIDC, os custos relacionados à manutenção do Sistema de Gestão Hipotecária serão custeados pelo Master Servicer, enquanto este julgar pertinente sua manutenção.

15. DA POLÍTICA DE COBRANÇA

15.1. A cobrança dos Direitos Creditórios integrantes da carteira do FUNDO será de responsabilidade do Master Servicer e observará os seguintes procedimentos, sem prejuízo de outros que, caso a caso, o Master Servicer defina:

15.1.1. O FUNDO adotará diferentes estratégias para cobrança de Direitos Creditórios a vencer e/ou procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial de Direitos Creditórios vencidos e não adimplidos a serem acordados entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR e o Master Servicer, de acordo com as características da carteira ou tipo de Direito Creditório. As referidas estratégias específicas deverão ser implementadas pelo Master Servicer, sempre buscando sucesso no pagamento de tais Direitos Creditórios em benefício do FUNDO e observando princípios éticos de cobrança.

15.1.2. Os Direitos Creditórios, integrantes da carteira do FUNDO, que estiverem vencidos e não pagos, poderão ser cobrados amigável, administrativamente e/ou judicialmente conforme aplicável, sendo o valor bruto arrecadado e integralmente pago ao FUNDO.

15.1.3. A Política de Cobrança do FUNDO terá como metas:

15.1.3.1. Grupo A: Realizar a cobrança preventiva buscando a manutenção da adimplência dos Contratos, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.3.2. Grupo A1: Transformação dos Contratos NAF em CONTRATO do tipo AF. Para esta transformação deverá ser apurado o menor valor entre o valor da dívida consolidada (dívida vencida + dívida vincenda) e o valor de avaliação do imóvel. Com o menor destes valores será realizado um novo CONTRATO do tipo AF, preferencialmente, pelo sistema de amortização Price, com correção pelo IPCA e possibilidade de redução ou exclusão dos juros do CONTRATO original, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.3.3. Grupo B: Regularização do saldo da dívida vencida, por meio dos processos de cobrança administrativa, transformando-os assim em Contratos do grupo A, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.3.4. Grupo B1: Transformação dos Contratos NAF em CONTRATO do tipo AF. Para a formalização e assinatura deste CONTRATO deverá ser apurado o menor valor entre o valor da dívida consolidada (dívida vencida + dívida vincenda) e o valor de avaliação do imóvel. Com o menor destes valores será realizado um novo CONTRATO do tipo AF pelo sistema de amortização Price, com correção pelo IPCA e possibilidade de redução ou exclusão dos juros do CONTRATO original, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.3.5. Grupo C: Regularização do saldo da dívida vencida, por meio dos processos de cobrança administrativa, transformando-os assim em Contratos do grupo A, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.3.6. Grupo C1: Transformação dos Contratos NAF em CONTRATO do tipo AF. Para esta mudança deverá ser apurado o menor valor entre o valor da dívida consolidada (dívida vencida + dívida vincenda) e o valor de avaliação do imóvel. Com o menor destes valores será realizado um novo CONTRATO do tipo AF, preferencialmente, pelo sistema de amortização Price, com correção pelo IPCA e possibilidade de redução ou exclusão dos juros do CONTRATO original, devendo ser observadas as normas do Banco Central do Brasil aplicáveis ao tipo de financiamento.

15.1.4. Para firmar acordos de transformação dos Contratos e assinatura da “Alienação Fiduciária” buscar-se-á utilizar preferencialmente vias administrativas, tais como câmaras arbitrais.

15.1.5. Para Contratos do tipo NAF em que os mutuários não são os atuais ocupantes do imóvel, a renegociação destes Contratos se realizará por meio do distrato do CONTRATO original, para posteriormente se realizar a assinatura de um novo CONTRATO AF ou a renegociação para a quitação da dívida com o atual ocupante do imóvel, desde que se trate de ocupante de boa fé.

15.1.6. Mutuários que desejarem efetuar a quitação ou regularização podem receber, como incentivo, desconto sobre o saldo devedor.

15.1.7. A política de descontos será definida posteriormente, a qual será proposta pelo Master Servicer à Assembleia Geral de Cotistas ou ente por ela delegado.

15.1.8. O FUNDO adotará mecanismos para que os descontos aplicados sejam aproveitados única e exclusivamente em benefício dos mutuários dos Contratos.

15.1.9. Contratos dos grupos A1, B1, e C1 que não obtiverem êxito na mudança para AF, deverão buscar a renegociação do mesmo por meio da aplicação da política de descontos.

15.1.10. Contratos que estiverem ajuizados deverão ser analisados individualmente e posteriormente classificados no respectivo grupo.

15.1.11. Contratos sem nenhum êxito na política de negociação e cobrança permanecerão aguardando o encerramento do FUNDO.

15.2. Após o período de 12 meses de operação do FIDC, caso o Master Servicer apresente perda de eficiência injustificada na cobrança comparada a média de arrecadação realizada pela Cohab Minas no ano de 2022, a taxa de sua remuneração sofrerá decréscimo proporcional a porcentagem de redução, mediante decisão em Assembleia de Cotistas. Caso a ineficiência perdure, o Fundo poderá exigir a substituição do Master Servicer mediante decisão em Assembleia de Cotistas conforme item 17.1.3.

16. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

16.1. A Taxa de Administração global será composta por parcelas fixas e por parcelas variáveis, que incidirá como encargo exclusivo do FUNDO e será paga por ele.

16.2. Todas as Taxas de Administração (Custos de Estruturação - CE, Remuneração do Administrador - RA e Remuneração Mensal – RM, serão calculadas com base no Fator de Remuneração (FR), conforme resultado do EDITAL.

16.3. O FUNDO remunerará a CONTRATADA pelos serviços que constituem objeto da LICITAÇÃO, referentes aos Custos de Estruturação (CE), incluindo aqueles necessários à elaboração do Laudo de Avaliação da carteira de créditos e do Contrato de Cessão, uma única vez, calculada da seguinte forma:

$$CE = R\$ [xxxxxxxxxx]$$

16.4. O FUNDO remunerará mensalmente a ADMINISTRADORA, a GESTORA e a CUSTODIANTE pelos serviços relativos à administração e à operacionalização do FUNDO, compreendendo a Administração, a Gestão, a Custódia, a Controladoria e a Escrituração, por meio do pagamento da Remuneração do Administrador (RA), calculada da seguinte forma:

$$RA = R\$ [xxxxxxxxxx]$$

16.4.1. O valor da Remuneração do Administrador (RA) poderá ser reajustado anualmente pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor ou outro indexador equivalente a ser definido no Regulamento do FUNDO.

16.5. O FUNDO remunerará o Master Servicer, referente às parcelas variáveis (ou de performance), responsável pela cobrança, por meio de uma Remuneração Mensal (**RM**), pela gestão da Carteira de Direitos Creditórios do FUNDO calculada conforme Tabela de Classificação Inicial de Contratos. Este valor será o resultante do somatório dos valores apurados conforme a fórmula abaixo:

$$RM = \Sigma[VA * FR * (RP + RAF)]$$

16.5.1. Onde:

a) **VA:** Valor arrecadado

b) **FR:** Fator de remuneração (ofertado no lance) o procedimento de seleção entre 0,01 e 1,00.

c) **RP:** Percentual de remuneração referente ao grupo de Contratos (cluster) no momento da cessão do CONTRATO.



d) RAF: Percentual de remuneração referente à troca do tipo contratual por CONTRATO de alienação fiduciária.

16.6. Caso seja necessário, os custos referentes à manutenção do atual Sistema Gestor Hipotecário (SGH) e Emissão de Boletos serão arcados pela Cohab Minas durante os 3 primeiros meses de funcionamento do Fundo constituído. Após este período, por interesse do CONSÓRCIO ou imprescindibilidade para o bom funcionamento, a manutenção deste serviço pela inconclusão da implementação de sistema próprio do Master Servicer será descontada da Remuneração Mensal (RM).

17. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Competirá privativamente à ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS deliberar sobre:

17.1.1. Aprovar anualmente as contas do FUNDO e demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;

17.1.2. Alteração do REGULAMENTO;

17.1.3. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA, GESTORA, CUSTODIANTE ou MASTER SERVICER;

17.1.4. Emissão de novas COTAS pelo FUNDO, inclusive quanto à criação de novas classes, podendo estabelecer vinculação de cada classe a um patrimônio distinto, se for o caso, sempre de acordo com a regulação aplicável;

17.1.5. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

17.1.6. Dissolução e liquidação do FUNDO, a qualquer tempo, por sua conveniência e oportunidade, não sendo devida indenização ou cláusula penal a quaisquer de seus prestadores, nos termos do Capítulo XIV conforme Resolução 175/2022.

17.1.7. Alteração do mercado em que as COTAS emitidas pelo FUNDO são admitidas à negociação;

17.1.8. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS do FUNDO;

17.1.9. Eleição e destituição de representantes dos cotistas, se for o caso, bem como fixação de suas remunerações, se houver, além da aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

17.1.10. Alteração de prazo de duração do FUNDO;

17.1.11. Prévia aprovação ou rejeição da prática de atos que configurem potencial conflito de interesses;

17.1.12. Aprovação ou substituição de membros do COMITÊ DE GESTÃO ou INVESTIMENTOS indicados pelos COTISTAS;

17.1.13. Alteração da Taxa de Administração, quando cabível, nos termos do REGULAMENTO e da legislação vigente e aplicável;

17.1.14. Portabilidade das cotas ou direitos de subscrição, de titularidade dos COTISTAS, seja por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado, conforme art. 17 da Resolução 175/2022.