

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58
NIRE 35.300.352.068

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 105ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 07 DE JUNHO DE 2019

DATA E HORÁRIO: 07 de Junho de 2019, às 10:00 horas. **Local:** na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec"), na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, Conjunto 92, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

MESA: Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto – Presidente, e Sra. Flavia Dias Rezende – Secretária

PRESENÇA: Representantes **(i)** dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª série da 1ª emissão da Habitasec ("CRI"), representando 100% (cem por cento) dos CRI ("Titulares dos CRI"); **(ii)** da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" ou "Vórtx" ou "Agente Fiduciário Substituído"); **(iii)** da Habitasec; **(iv)** da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, cj 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Casa de Pedra" ou "Securitizadora Substituta"); e **(v)** da 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, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Simplific Pavarini" ou "Agente Fiduciário Substituído").

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI, nos termos da cláusula 12.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Habitasec ("Termo de Securitização").

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i)** a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Habitasec nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, autorizando, inclusive, a celebração de todos os documentos e aditamentos que se fizerem necessários;

- (ii) a transferência da administração do patrimônio separado vinculado à Emissão da Habitasec à Casa de Pedra (“Patrimônio Separado”), incluindo, mas não se limitando: **(a)** a remuneração devida à Casa de Pedra na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e o escopo de seus serviços; **(b)** a transferência da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Casa de Pedra, bem como a efetivação dos trâmites operacionais junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (segmento CETIP UTM) (“B3”) para concretização da transferência; **(c)** a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência tratada no subitem “b” acima, além de todos os custos e despesas que a Habitasec possui, relacionados ao Patrimônio Separado desta Emissão, até o seu completo encerramento; **(d)** a transferência da totalidade das CCIs que estão vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da 105ª série da 1ª emissão da Habitasec para que possam ser vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra e **(e)** a verificação e transferência da totalidade de quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, e que eventualmente venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Imobiliários, existentes nas contas correntes de titularidade da Habitasec para as novas contas correntes de titularidade da Casa de Pedra, da seguinte forma:

(a) Antiga Conta do Patrimônio Separado, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 7307, conta corrente nº 13473-9, para a Nova Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Casa de Pedra, mantida junto ao Banco Bradesco, agência 2028, conta corrente nº 1809-0;

(b) Antiga Conta CCB Harmony, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 7307, conta corrente nº 13580-2, para a Nova Conta CCB Harmony, de titularidade da Casa de Pedra, mantida junto ao Banco Bradesco, agência 2028, conta corrente nº 1810-4; e

(c) Antiga Conta CCB Stronger, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 7307, conta corrente nº 13603-1, para a Nova Conta CCB Stronger, de titularidade da Casa de Pedra, mantida junto ao Banco Bradesco, agência 2028, conta corrente nº 1811-2;

- (iii) autorizar a dispensa da celebração das “*Escrituras Públicas de Constituição de Hipoteca*” (“Escrituras de Hipoteca”), pela qual:

HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.596/0001-77 (“Harmony”); e

STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino

Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88 ("Stronger");

deveriam constituir em favor da Casa de Pedra garantia hipotecária em primeiro grau sobre determinadas unidades autônomas de cada um dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos sobre os imóveis objeto das matrículas nºs 25.658, 81.374, 90.366, 36.455, 18.919, 3.551 e 55.089 todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, todas de titularidade da Harmony, e demais imóveis que tenham sido adquiridos pela Stronger nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 41500549-3, emitida em 09 de fevereiro de 2018 ("CCB Stronger", "Empreendimento Imobiliário" e "Hipoteca", respectivamente), mediante o pagamento do montante de:

- (a) R\$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser realizado pela Harmony à Casa de Pedra, por meio de transferência eletrônica disponível ("TED") na Nova Conta CCB Harmony, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário ou assinatura desta ata, o que primeiro ocorrer;
- (b) R\$200.000,00 (duzentos mil reais), a ser realizado pela Stronger à Casa de Pedra, por meio de transferência eletrônica disponível ("TED") na Nova Conta CCB Stronger, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário ou assinatura desta ata, o que primeiro ocorrer; e
- (iv) a criação de Evento Genérico no ambiente B3 pela Casa de Pedra, em razão dos pagamentos descritos nas alíneas (a) e (b) acima, para que os recursos recebidos na Nova Conta CCB Harmony e Nova Conta CCB Stronger sejam utilizados para pagamento aos Investidores;
- (v) autorizar a substituição da Vórtx pela Simplific Pavarini, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Vórtx nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, autorizando, inclusive, a celebração de todos os documentos e aditamentos que se fizerem necessários para a transferência da administração do patrimônio separado; e
- (vi) a outorga de quitação em favor da Habitasec com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão e aos CRI até **07 de Junho de 2019** ("Data de Transferência").

DELIBERAÇÕES: Os Titulares dos CRI deliberaram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas, do quanto segue:



(i) a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Habitasec nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(ii) a transferência da administração do patrimônio separado à Casa de Pedra a partir da Data de Transferência e, ainda, **(a)** a remuneração devida à Casa de Pedra na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e o escopo de seus serviços; **(b)** a transferência da totalidade dos ativos e passivos integrantes do Patrimônio Separado para a Casa de Pedra, bem como a efetivação dos trâmites operacionais junto à B3 para concretização da transferência; **(c)** a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência tratada no subitem “b” acima, além de todos os custos e despesas que a Habitasec possui, relacionados ao Patrimônio Separado desta Emissão, até o seu completo encerramento; **(d)** a transferência da totalidade das CCIs que estão vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da 105ª série da 1ª emissão da Habitasec para que possam ser vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra e **(e)** a verificação e transferência da totalidade de quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, e que eventualmente venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Imobiliários, existentes na Antiga Conta do Patrimônio Separado, Antiga Conta CCB Harmony e Antiga Conta CCB Stronger para a Nova Conta do Patrimônio Separado, Nova Conta CCB Harmony e Nova Conta CCB Stronger, respectivamente;

(iii) autorizar a dispensa da celebração das Escrituras de Hipoteca, pela qual a Harmony e a Stronger deveriam constituir Hipoteca, mediante o pagamento do montante:

(a) de R \$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser realizado pela Harmony à Casa de Pedra, por meio de TED na Nova Conta CCB Harmony, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário ou assinatura desta ata, o que primeiro ocorrer;

(b) de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser realizado pela Stronger à Casa de Pedra, por meio de TED na Nova Conta CCB Stronger, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário ou assinatura desta ata, o que primeiro ocorrer;

(iv) a criação de Evento Genérico no ambiente B3 pela Casa de Pedra, em razão dos pagamentos descritos nas alíneas (a) e (b) acima, para que os recursos recebidos na Nova Conta CCB Harmony e Nova Conta CCB Stronger sejam utilizados para pagamento aos Investidores;

(v) autorizar a substituição da Vórtx pela Simplific Pavarini, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Vórtx nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, autorizando, inclusive, a celebração de todos os documentos e aditamentos que se fizerem necessários para a transferência da administração do patrimônio separado; e

(vi) a outorga à Habitasec da mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão, aos CRI e à administração dos Créditos Imobiliários, até a Data de Transferência, renunciando o Titular dos CRI, expressamente, a todo e qualquer direito, ação, pretensão, reclamação e/ou demanda, de qualquer natureza, que tenha ou possa vir a ter, porventura existente em face da Habitasec, obrigando-se a nada mais reclamar ou pleitear a qualquer título, seja no âmbito judicial, administrativo ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos praticados pela Habitasec até a Data de Transferência relativos à Emissão e/ou aos CRI.

ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos documentos que formalizam a emissão dos CRI.

São Paulo, 07 de Junho de 2019.

Marcos Ribeiro do Valle Neto
Presidente



Flávia Dias Rezende
Secretária

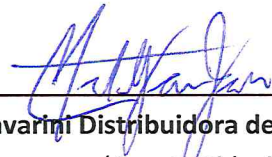
Habitasec Securitizadora S.A.
(Securitizadora Substituída)



Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.
(Securitizadora Substituta)

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(Agente Fiduciário Substituído)

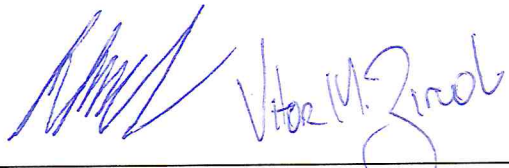
Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69



Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(Agente Fiduciário Substituto)

ANEXO I – LISTA DE INVESTIDORES

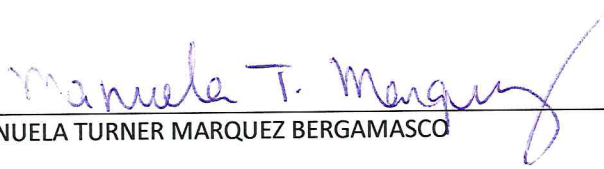
Pagina 1/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019



SAHY RV FUNDO DE INVEST DE ACOES INVEST NO EXTERIOR	28.254.874/0001-94	3333
JUQUEHY RV FUNDO DE INVEST DE ACOES INVEST NO EXTERIOR	29.117.659/0001-04	333
GUILHERME VIDIGAL ANDRADE GONCALVES	105.611.068-60	1008
JULIA MAHLMEISTER RIBEIRO	395.706.518-65	22



Pagina 2/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019

 SYLVIO KLEIN TROMPOWSKY HECK	069.535.157-59	147
 MANUELA TURNER MARQUEZ BERGAMASCO	310.020.608-85	74
 MARCELO DE CAMPOS BICUDO	148.088.018-33	222

2

1

Pagina 3/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019

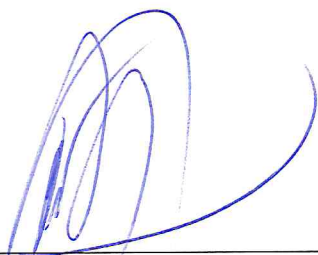


LAILA PEREIRA GERALDI	033.279.968-90	143
RODRIGO GERALDI ARRUY	250.333.968-97	170
NORA LIVONIUS TEIXEIRA	586.156.600-34	761

L

h

Pagina 4/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019



ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE

098.675.970-87

16004



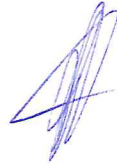
Pagina 5/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019



PEDRO GRENDENE BARTELLE

098.647.840-72

3703



Pagina 6/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019



MARIA CRISTINA NUNES DE CAMARGO

064.842.538-03

3703

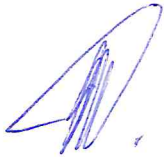


Pagina 7/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019

HEITOR RIBEIRO DE ALMEIDA NETO	820.889.428-15	1315
MILTON ARIE PORTENYO	703.916.108-72	200
IRENE FAIGUENBOIM	087.083.088-02	2000
PAULO ARI GARTNER	008.304.878-24	150
ARI RAHMILEVITZ	029.323.498-13	119
ADRIANA RIBEIRO DE ALMEIDA	087.329.948-50	852
ITAMAR BERESIN	041.319.948-79	160
FREDDY SASSOUN	152.470.368-08	200
HEITOR RIBEIRO DE ALMEIDA	298.547.478-75	106
PAULO SERGIO KOSSOY	022.228.198-73	200
EDUARDO RIBEIRO DE ALMEIDA	017.157.578-40	1227
JULIO ELITO JUNIOR	084.662.878-33	200
EDUARDO PEREZ SALUSSE	149.128.638-58	220
SERGIO RICARDO NUTTI MARANGONI	118.676.158-00	170


P.P. : LAKEWOOD GESTAO DE RECURSOS LTDA

22.134.302/0001-95





Pagina 8/8 da Lista de Presença de Investidores 105ª Série da 1ª Emissão – Ata de AGT de
07/06/2019

SERGIO BRONSTEIN	171.480.368-60	100
ROSANA KUTNIKAS	047.791.538-83	100
KATALIN ELVIRA BORGER	033.211.358-25	86



P.P. : RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA



89.960.090/0001-76

Adalberto de Araujo Cavalcan
RG: 3746360 (SSP/BA)
CPF: 704.506.414-49

Beatriz Tomado de Aguiar Severo
RG: 30.532.973-6 (SSP-SP)
CPF/MF: 348.825.728-26

