**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 56ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**REALIZADA EM [\*] DE [\*] DE 2019**

**DATA E HORÁRIO:** **[\*]** de **[\*]** de 2019, às 10:00 horas. **Local:** na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. (“Habitasec”, ou “Securitizadora Substituída”), na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9° andar, Conjunto 92, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**MESA:** Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto – Presidente, e Sra. Analu Nogueira do Nascimento – Secretária.

**PRESENÇA:** Representantes **(i)** doTitular dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª série da 1ª emissão da Habitasec, representando 100% (cem por cento) dos CRI (“Titular dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente); **(ii)** da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Pentágono” 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, Conjunto 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 Substituto”).

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença de 100% (cem por cento) do Titular dos CRI, nos termos da cláusula 12.15 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 56ª Série da 1ª Emissão da Habitasec (“Termo de Securitização”).

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

1. 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;
2. 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. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”) para concretização da transferência; (c) a assunção e pagamento de todos os custos e despesas relacionados à transferência tratada no subitem “b” acima; e (d) a verificação e transferência da totalidade dos recursos existentes na conta corrente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 7307, conta corrente nº 08520-4 (“Antiga Conta Centralizadora”) para a conta corrente a ser mantida pela Casa de Pedra, junto ao Banco Bradesco S.A., agência 2028, conta corrente 1806-6 (“Nova Conta Centralizadora”) em nome do Patrimônio Separado, bem como a transferência para a Nova Conta Centralizadora de quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários que eventualmente venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Imobiliários (e) a transferência da totalidade das CCIs que estão vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da 56ª série da 1ª emissão da Habitasec para que possam ser vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra;
3. alterar o Servicer de Gestão do CRI, de Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 09.228.637/0001-04) (“Habitafácil”) para a Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 12.656.124/0001-07) (“Habix”) a qual será responsável pelos serviços de administração, back-up eletrônico e gestão dos CRI;
4. diante da renúncia da Pentágono, a substituição da Pentágono pela Simplific Pavarini com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Pentágono 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;
5. alterar o escriturador de Itaucor [PTGN: Inserir qualificação completa] (“Itacor”) (HABITASEC confirmar) para Banco Bradesco – Custodia de Terceiros;
6. alterar o Banco Liquidante de Banco Itau S/A para Banco Bradesco S/A; [PTGN: Banco Liquidante não é termo definido na ata, indicar cláusula e instrumento que contem a definição ou inserir aqui as informações]
7. alterar a Instituição Custodiante da CCI de Pentágono para Simplific Pavarini; [PTGN: será encaminhada uma minuta da CCI?]
8. a outorga de quitação, pela Casa de Pedra em favor da Habitasec e da Pentágono com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão e aos CRI até **[\*]** de **[\*]** de 2019, inclusive (“Data de Transferência”).

**DELIBERAÇÕES:** O Titular dos CRI deliberou e aprovou, sem quaisquer ressalvas, do quanto segue:

1. 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;
2. 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 (conforme cláusula 9.7.1 do Termo de Securitização) e o escopo de seus serviços, conforme redação abaixo; [PTGN: Indicar nova remuneração na ata e quais cláusulas serão ajustadas em relação ao escopo de 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; e (d) a verificação e transferência da totalidade dos recursos existentes na Antiga Conta Centralizadora para a Nova Conta Centralizadora, bem como a transferência para a Nova Conta Centralizadora de quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários que eventualmente venha a receber diretamente dos Devedores dos Créditos Imobiliários; (e) a transferência da totalidade das CCIs que estão vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da 56ª série da 1ª emissão da Habitasec para que possam ser vinculadas no Certificado de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra;

*“9.7.1 Pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus a uma remuneração mensal de R$ [-] (-), valor corrigido anualmente pelo IGP-M (ou índice que venha a substituí-lo). Este valor mensal poderá ser pago à Emissora, ou à coligada da Emissora que realize a administração (“Taxa de Gestão do Patrimônio Separado”).”*

*[PTGN: inserir cláusulas alteradas em relação ao escopo de serviços da Emissora cf. indicado no item b acima]*

1. alterar o Servicer de Gestão do CRI, de Habitafácil para a Habix a qual será responsável pelos serviços de administração, back-up eletrônico e gestão dos CRI;
2. a outorga à Habitasec e à Pentágono da mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão e aos CRI 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 destes, 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 e/ou pela Pentágono até a Data de Transferência relativos à Emissão e/ou aos CRI;
3. diante da renúncia da Pentágono, a substituição da Pentágono pela Simplific Pavarini, com a assunção, por esta, de todos os direitos e obrigações da Pentágono nos documentos que formalizam a Emissão dos CRI, a partir da Data de Transferência, com a consequente alteração da remuneração do Agente Fiduciário, com a alteração e inclusão das Cláusulas 10.4, 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, 10.4.4, 10.4.5, 10.4.6, 10.4.7, 10.4.8, 10.4.9, 10.4.19 do Termo de Securitização a vigorarem com a redação adiante. O Titular de CRI, neste ato, dão a mais plena, ampla, geral e irrevogável quitação de todas os direitos e obrigações da Pentágono, no âmbito da Emissão, para nada mais reclamar ou pretender, a qualquer tempo, a qualquer título.

“10.4. *Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá, a título de honorários, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º Dia Útil após a assinatura do Nono Aditamento ao Termo de Securitização, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até sua efetiva substituição.*

*10.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, bem como solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à; (i) execução de garantias; (ii) comparecimento em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos.*

*10.4.2. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI, as alterações relacionadas (i) às garantias, caso sejam concedidas; (ii) aos prazos de pagamento e (iii) às condições relacionadas ao vencimento antecipado.*

*10.4.3. No caso de celebração de aditamentos aos instrumentos legais relacionados à Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de titulares dos CRI, bem como horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R$500,00 (quinhentos reais por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.*

*10.4.4. Os valores adicionais devidos nas hipóteses dos itens 9.4.1 e 9.4.2 acima, serão pagos 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, do “Relatório de Horas” à Emissora.*

*10.4.5. Os honorários previstos no item 9.4, bem como as demais remunerações previstas nos itens 9.4.1. e 9.4.2., serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo (IPC-A), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada pro rata die, se necessário.*

*10.4.6. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS – Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; (ii) PIS – Contribuição ao Programa de Integração Social; (iii) COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social; e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.*

*10.4.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPC-A, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.*

*10.4.8. Os honorários e as demais remunerações adicionais previstas nesta cláusula, se aplicáveis, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.*

*10.4.9. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício de sua função como representante dos titulares dos CRI, durante a implantação e vigência do serviço, tais como despesas com cartórios, publicações, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à Emissão, certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transportes, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado mediante pagamento das respectivas faturas, acompanhadas dos respectivos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.*

*10.4.10. O crédito do Agente Fiduciário pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos titulares dos CRI, que não tenham sido saldados na forma ora estabelecida, será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre os títulos emitidos na ordem de pagamento.”*

1. alterar o escriturador de Itaucor (HABITASEC confirmar) para Banco Bradesco – Custodia de Terceiros, passando a Cláusula [.] do Termo de Securitização a vigorar com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| “Escriturador”: | **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora; |

1. alterar o Banco Liquidante de Banco Itau S/A para Banco Bradesco S/A, passando a Cláusula [.] do Termo de Securitização a vigorar com a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Banco Liquidante”:* | ***BANCO BRADESCO S.A.****, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n. º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;* |

1. alterar a Instituição Custodiante da CCI de Pentágono para Simplific Pavarini, com o consequente cancelamento das CCIs registradas pela Pentágono para que possam ser registradas na B3 pela Simplific Pavarini, devendo ser celebrado um aditamento à Escritura de Emissão de CCI para que possa ser formalizada a contratação da nova Instituição custodiante e também a nova remuneração da Instituição Custodiante.

**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, **[\*]** de **[\*]** 2019.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

**PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE**

**CERTIFICADOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 56ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM [\*] DE [\*] DE 2019**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Marcos Ribeiro do Valle Neto**  Presidente |  | **Analu Nogueira do Nascimento**  Secretária |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Habitasec Securitizadora S.A.**

(Securitizadora Substituída)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.**

(Securitizadora Substituta)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

(Agente Fiduciário Substituído)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**

(Agente Fiduciário Substituto)

**LISTA DE PRESENÇA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 56ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM [\*] DE [\*] DE 2019**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Titular:** | **CPF/CNPJ** | **Assinatura:** |
| ALEXANDRE GRENDENE BARTELLE | 098.675.970-87 |  |