#### **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**CNPJ nº 09.304.427/0001-58**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª E 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM [ = ] DE [ = ] DE 202[ = ]**

**1. Data, Hora e Local da Reunião:** Na data de [ = ] de [ = ] de 202[=], às [ = ]:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM 625”), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora”).

**2. Mesa:** Presidente: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**; Secretário(a): **Rosemeire Ribeiro de Souza**.

**3. Convocação:** Dispensada, nos termos do artigo 71, §2° e artigo 124, §4° da Lei 6.404/76 e da Cláusula 12.13 do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“Emissão”) firmado em 11 de maio de 2020 (“Termo de Securitização”), entre a Emissora e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).

**4. Presença:** Presentes o representante do titular de [100% (cem por cento)] dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) (“Titulares dos CRI”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Ata” e “CRI”, respectivamente), assim como representantes do Agente Fiduciário; da Habitasec Securitizadora S.A. e da 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/MF sob o nº 90.025.073/0001-20 (“Devedora”).

**5. Ordem do dia**: Deliberar sobre:

1. declarar, ou não, o vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“CCB”) e consequente Resgate Antecipado dos CRI, em razão **(a)** do descumprimento de obrigação pecuniária nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, quanto ao Pagamento de Juros da CCB e dos CRI devidos e não pagos em 15 de novembro e 15 de dezembro de 2021, bem como, **(b)** do descumprimento da obrigação não pecuniária, referente à não apresentação, integralmente, de documentos registrados, nos termos da Deliberação (ii) da assembleia geral de Titulares de CRI realizada no dia 21 de outubro de 2021 (“AGT 21/10/2021”), sendo o Pagamento de Juros de 15 de novembro de 2021 indicado no item (a) e a matéria do item (b) objeto de notificação endereçada pela Emissora à Devedora com data de 22 de novembro de 2021 (“Notificação”) que integra o Anexo II dessa ata; e **(c)** do inadimplemento não pecuniário relativo à ausência de apresentação, integralmente, de documentos registrados conforme a relação atualizada ora apresentada pelo Agente Fiduciário, que integra o Anexo III dessa ata. Caso não seja declarado o vencimento antecipado da CCB e o Resgate Antecipado dos CRI, determinar prazo e condições para que a Devedora regularize os descumprimentos;
2. caso não seja declarado o vencimento antecipado da CCB e Resgate Antecipado dos CRI objeto do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a obrigação da Devedora efetuar o pagamento, a título de prêmio, pela não declaração de vencimento antecipado e em função das matérias deliberadas para a reestruturação dos CRI decorrentes AGT 21/10/2021, o qual beneficiará de modo igualitário à totalidade dos Titulares de CRI, na proporção por eles detida na data do pagamento via B3 (“Prêmio”). Isso sem que o referido Prêmio acarrete um evento de redução do saldo devedor da CCB ou dos CRI, de qualquer espécie, assim como não poderá ser utilizado para quaisquer compensações de valores e/ou de Obrigações Garantidas da Devedora perante a Emissora e/ou Titulares de CRI. O pagamento do Prêmio deverá ser realizado em até [10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura desta Ata], com a obrigação de aporte dos recursos pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado dos CRI, no montante igual à [**R$ 250.495,82 (duzentos e cinquenta mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos)**]. E, em ato seguinte, ocorrerá a operacionalização do evento de pagamento pela Emissora junto à B3, respeitado o prazo mínimo de antecedência de 03 (três) Dias Úteis requeridos pela B3 para a programação e o efetivo pagamento do Prêmio aos Titulares de CRI;

**(iii)** Autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem, em conjunto com a Devedora, todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, inclusive, a celebração dos Instrumentos referidos, substancialmente nos termos dos Anexos à presente Ata.

**6. Instalação:** O Presidente constatou os requisitos para a instalação e concedeu a palavra para a representante da Emissora que, por sua vez, esclareceu aos presentes que **(1)** a Devedora foi comunicada por mensagem eletrônica, com antecedência, sobre a necessidade de aportar recursos para que fosse possível o pagamento das obrigações pecuniárias do dia 15 de novembro de 2021; **(2)** ato seguinte, foi encaminhada Notificação da Emissora para a Devedora, constituída em mora, para que realizasse a transferência no valor de **R$ 327.692,48 (trezentos e vinte e sete mil e seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e oito centavos)** para a Conta do Patrimônio Separado, mas não o fez dentro do prazo determinado nos Documentos da Operação; **(3)** constam pendentes documentos que integram o rol de Documentos da Operação, conferindo fragilidade para a formalização e para eventual hipótese de excussão de garantias ou execução da dívida, isto é, oferecendo risco imensurável no presente momento para a Emissão de CRI; **(4)** recebeu a notícia de que o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças emitido em 11 de maio de 2020 se mantinha na posse do Cessionário (termo definido no Termo de Securitização), que teria finalizado sua assinatura em novembro de 2021, de modo que o referido documento passou a ser redirecionado para que a Devedora possa dar continuidade aos atos registrais perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede e/ou domicílio das partes signatárias em dezembro de 2021; e **(5)** foi comunicada pelo Titular de CRI que haveria a necessidade de ser previsto Prêmio dentre os tópicos de deliberação da presente ata, razão de integrar a Ordem do Dia retro indicada. Retomada a palavra ao Presidente, sem que houvesse pontos a esclarecer, questionou aos presentes a eventual situação de conflito entre os representantes e Titulares de CRI com as matérias da Ordem do Dia, resultando a resposta negativa por parte dos presentes. Foi dado seguimento aos trabalhos.

**7. Deliberações:** Os Titulares de CRI representando 100% dos CRI em circulação deliberaram o quanto segue.

1. aprovar a não declaração do vencimento antecipado da CCB e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária, conforme indicado no item **(i) (a)** da Ordem do Dia e nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, combinado com a Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, bem como, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária indicado no item **(i) (b)** e **(i) (c)** da Ordem do Dia. Restou aprovada ainda a concessão dos seguintes prazos e condições:
2. para sanar a obrigação pecuniária, determinar o fluxo de pagamento abaixo indicado, o qual, sobre o valor de cada parcela a ser paga deverão ser acrescidos os Encargos Moratórios (termo definido na Cláusula 4, subitem 4.1 da CCB), ou seja, a incidência “sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, além da Remuneração prevista na cláusula 1.2 [da CCB], a 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 ("Juros com Encargos Repactuados”), assim:

|  |  |
| --- | --- |
| **Data de Pagamento** | **Valor Fixo (a ser acrescido dos Encargos Moratórios)** |
| 10/12/2021 | R$ 70.000,00 |
| 20/01/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/02/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/03/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/04/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/05/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/06/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/07/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/08/2022 | R$ 70.000,00 |
| 20/09/2022 | R$ 70.000,00 |
| **Valor total (a ser acrescido dos Encargos Moratórios)** | **R$ 700.000,00** |

Em decorrência da deliberação acima, os Titulares de CRI autorizam a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário (como se fizer necessário), que adote todas as providências para efetuar o pagamento dos CRI, relativo aos Juros com Encargos Repactuados. De modo que a Emissora poderá cadastrar um evento de pagamento de Juros com Encargos Repactuados dos CRI perante a B3 a partir da data em que constatar o efetivo recebimento de cada parcela de Juros com Encargos Repactuados da CCB, conforme o fluxo acima. Sempre observando e respeitando os prazos da B3 para tanto, com a comunicação à B3 no prazo mínimo de 3 (três) dias úteis de cada evento de pagamento de Juros com Encargos Repactuados dos CRI.

[Habitasec: Gestão, favor confirmar se o valor que deveria entrar em Dezembro/2021 foi recebido e qual foi o tratamento concedido, ok? Favor também confirmar se o operacional acima é factível perante a B3 para que o Investidor receba os valores]

1. para sanar a obrigação não pecuniária, determinar o prazo de até [ = ] Dias Úteis contados dessa ata, para que a Devedora apresente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a totalidade dos documentos pendentes, vias físicas e evidências de seus respectivos registros nos Cartórios competentes. Também sob pena de, na sua ausência, ensejar evento de vencimento antecipado sujeita à deliberação dos titulares de CRI nesse sentido, reunidos em assembleia geral];

[Habitasec: Investidor/Ranieli, favor informar qual é o prazo que será concedido]

1. em razão da não declaração de vencimento antecipado da CCB e Resgate Antecipado dos CRI e em função das matérias deliberadas para a reestruturação dos CRI decorrentes AGT 21/10/2021, objeto do item **(i) (a), (b) e (c)** da Ordem do Dia], aprovar a obrigação da Devedora efetuar o pagamento do Prêmio, o que deverá ser realizado em até [10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura desta Ata], com a obrigação de aporte dos recursos pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado dos CRI, no montante igual à [**R$ 250.495,82 (duzentos e cinquenta mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos)**]. E, em ato seguinte, ocorrerá a operacionalização do evento de pagamento pela Emissora junto à B3, respeitado o prazo mínimo de antecedência de 03 (três) Dias Úteis requeridos pela B3 para a programação e o efetivo pagamento do Prêmio aos Titulares de CRI. [Habitasec: Investidor/Ranieli, favor informar se devemos excluir a previsão de Prêmio, pois, na última comunicação que recebemos, essa matéria não era citada, mas também não recebemos a autorização ou solicitação para sua exclusão dessa ata. Favor informar]
2. Autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima

**8. Disposições Finais:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares de CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. 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.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da ICVM 625, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

Os termos constantes desta Ata iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais documentos vinculados à Emissão.

A presente Ata será encaminhada à CVM por sistema eletrônico.

**9. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada.

São Paulo, [ = ] de [ = ]de 202[ = ].

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Marcos Ribeiro do Valle Neto**  Presidente | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Rosemeire Ribeiro de Souza**  Secretária |

Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em [ = ] de [ = ] de 202[=]

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

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome:** Marcos Ribeiro do Valle Neto | **Nome:** Rosemeire Ribeiro de Souza |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:**308.200.418-07 | **Cargo:** Procuradora  **CPF:** 332.537.318-63 |

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

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

*Agente Fiduciário*

|  |
| --- |
| **Nome:** Rinaldo Rabello Ferreira |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:** 509.941.827-91 |

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

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Devedora*

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome:** Carlos Alberto de Moraes Schettert | **Nome:** Vanderlei Evandro Tamiosso |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:** 173.250.300-10 | **Cargo:** Diretor  **CPF:** 516.553.140-68 |

Anexo I da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em [ = ] de [ = ] de 202[=]

**LISTA DE PRESENÇA**

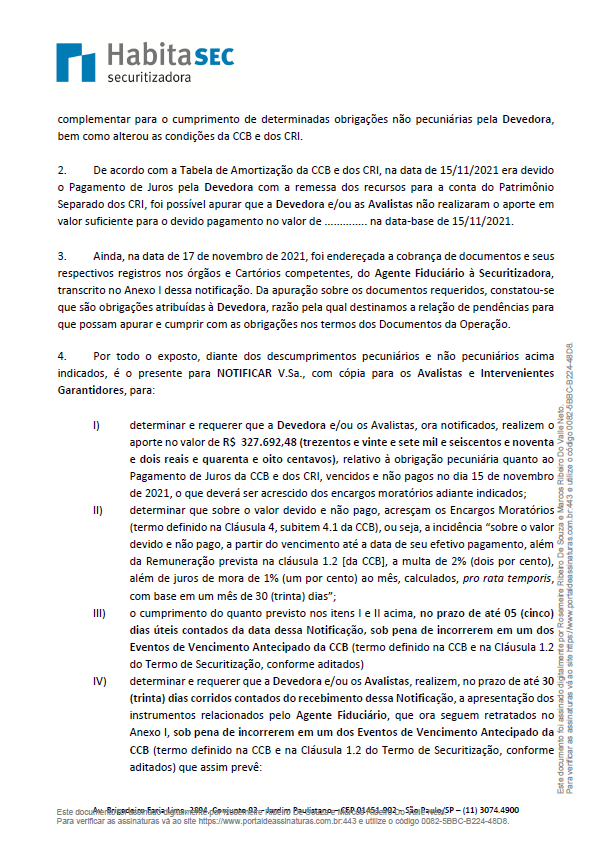
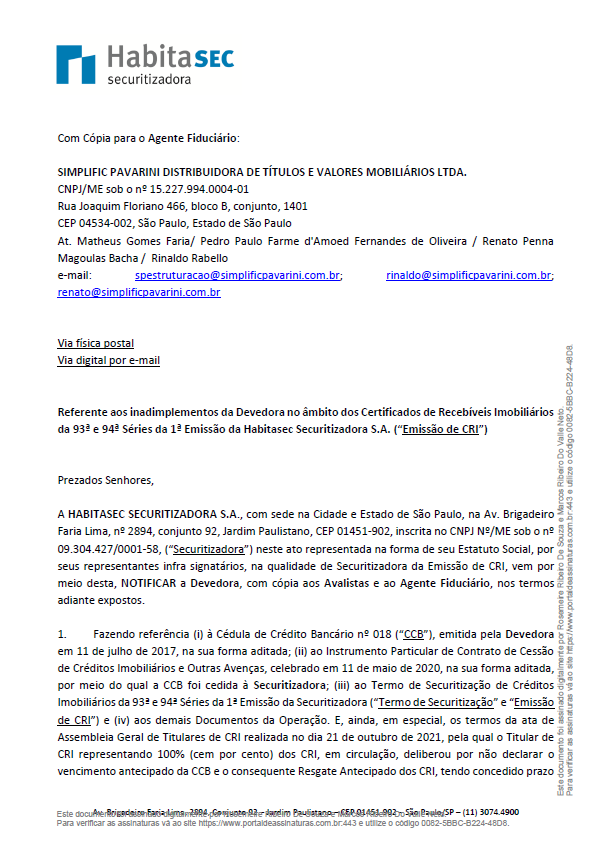
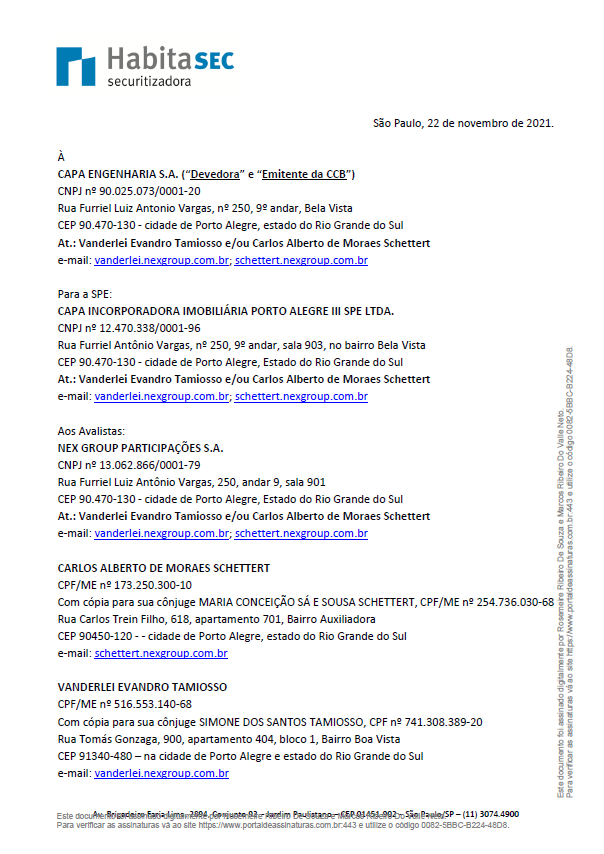
**[Confirmar posição B3 na data mais próxima da assinatura da Ata]**

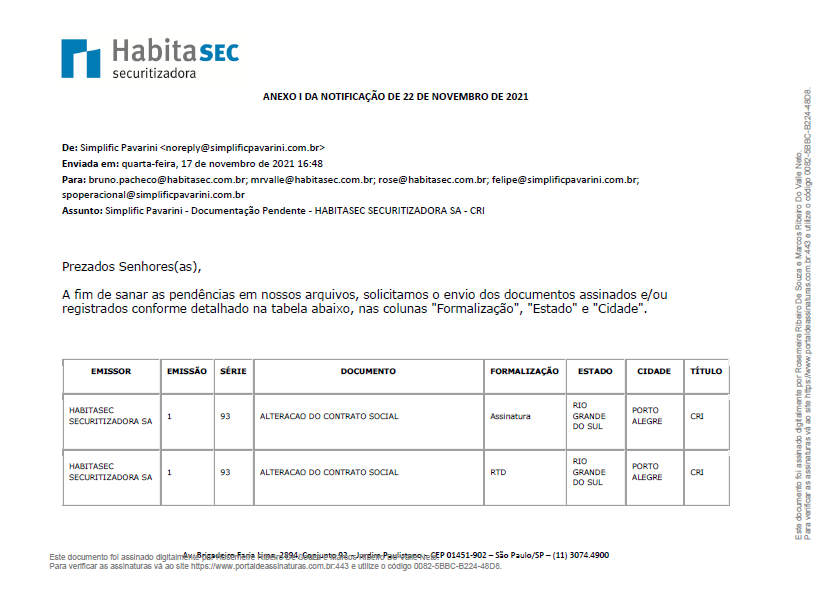
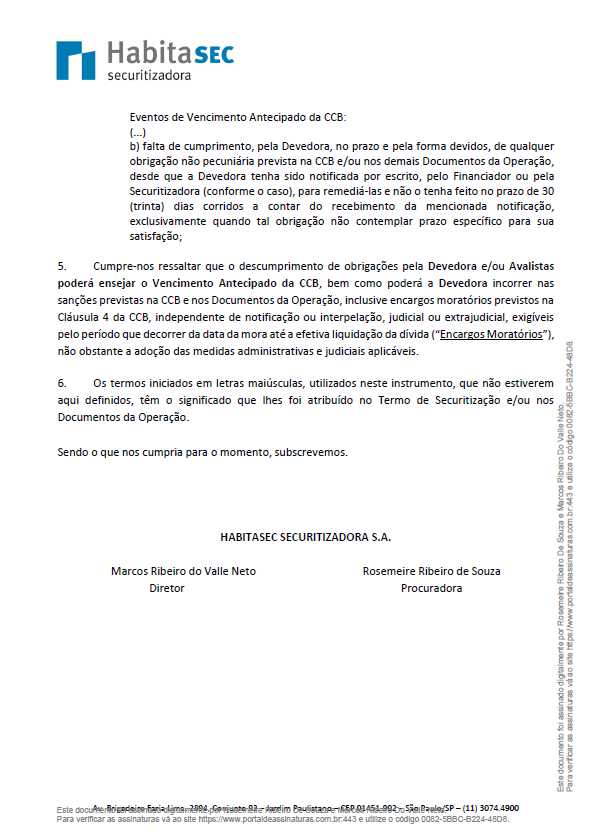
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome/Razão Social do Investidor** | **CPF/CNPJ do Investidor** | **Quantidade Disponível** |
|  |  |  |
| [=] ("o próprio")  CPF nº [=]  e-mail: [[=]](mailto:edson.fonseca@grupombl.com.br) | | |

Anexo II da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em [ = ] de [ = ] de 202[=]

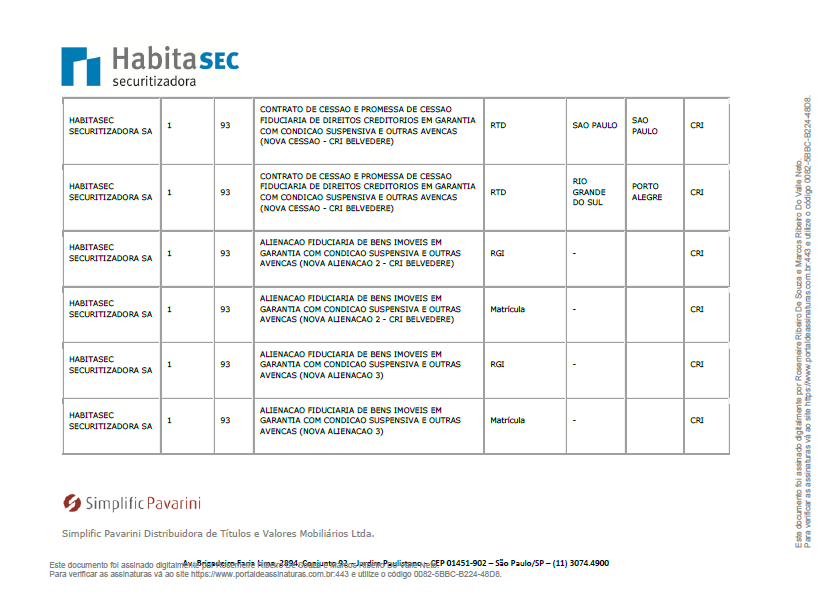
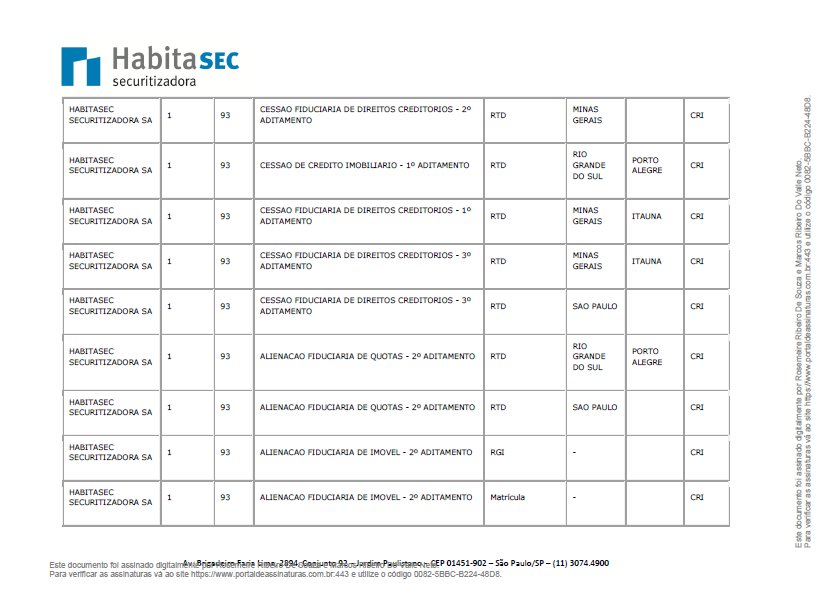
**Notificação endereçada pela Emissora à Devedora com data de 22 de novembro de 2021 (“Notificação”)**

(Conteúdo seguirá na próxima página)











Anexo III da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em [ = ] de [ = ] de 202[=]

**Pendências documentais atualizadas de acordo com o controle do Agente Fiduciário**

(Conteúdo seguirá na próxima página)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **EMISSOR** | **EMISSÃO** | **SÉRIE** | **DOCUMENTO** | **FORMALIZAÇÃO** | **ESTADO** | **CIDADE** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALTERACAO DO CONTRATO SOCIAL | **Assinatura** | **RIO GRANDE DO SUL** | **PORTO ALEGRE** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALTERACAO DO CONTRATO SOCIAL | **RTD** | **RIO GRANDE DO SUL** | **PORTO ALEGRE** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | **RGI** | **RIO GRANDE DO SUL** | **GRAVATAI** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | **Matrícula** | **RIO GRANDE DO SUL** | **GRAVATAI** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | **RTD** | **MINAS GERAIS** | **ITAUNA** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | **RTD** | **SAO PAULO** | **SAO PAULO** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 2º ADITAMENTO | **RTD** | **SAO PAULO** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 2º ADITAMENTO | **RTD** | **MINAS GERAIS** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | **RTD** | **RIO GRANDE DO SUL** | **PORTO ALEGRE** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 1º ADITAMENTO | **RTD** | **MINAS GERAIS** | **ITAUNA** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 3º ADITAMENTO | **RTD** | **MINAS GERAIS** | **ITAUNA** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 3º ADITAMENTO | **RTD** | **SAO PAULO** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 2º ADITAMENTO | **RTD** | **SAO PAULO** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO | **RGI** | **-** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO | **Matrícula** | **-** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | CONTRATO DE CESSAO E PROMESSA DE CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA CESSAO - CRI BELVEDERE) | **RTD** | **SAO PAULO** | **SAO PAULO** |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 2 - CRI BELVEDERE) | **RGI** | **-** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 2 - CRI BELVEDERE) | **Matrícula** | **-** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 3) | **RGI** | **-** |  |
| HABITASEC SECURITIZADORA SA | 1 | 93 | ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 3) | **Matrícula** | **-** |  |