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

**CNPJ nº 09.304.427/0001-58**

NIRE 35.3.0035206.8

**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 09 DE MAIO DE 2022**

**1. Data, Hora e Local da Reunião:** Na data de 09 de maio de 2022, às 11:00 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” e “Securitizadora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI).

**2. Mesa:** Presidente: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**; Secretário(a): **Rinaldo Rabello Ferreira**.

**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 firmado em 11 de maio de 2020 (“Termo de Securitização”, “Emissão” e “CRI”, respectivamente), entre a Emissora e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**., na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”).

**4. Presença:** Presente o titular da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª Série da 1ª Emissão da Emissora em circulação (“Titulares dos CRI”), o qual foi devidamente subscrito e integralizado, tendo em vista que de distribuição e integralização dos CRI 94ª Série ainda não ocorreu, 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”), 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 consequentemente, aprovar ou não aprovar o Resgate Antecipado dos CRI, em razão **(i.1)** do descumprimento de obrigação pecuniária nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, combinado com a Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, quanto ao Pagamento de Juros Remuneratórios da CCB, com recursos próprios da Devedora, mediante depósito na Conta Centralizadora, devidos e não pagos em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022; **(i.2)** do não pagamento pela Devedora, dos Juros Remuneratórios dos CRI, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, em função dos inadimplementos mencionados acima e **(i.3)** em ambos os casos, determinar prazo para purgar a mora;

1. declarar, ou não, o vencimento antecipado da CCB e consequentemente, aprovar ou não aprovar o Resgate Antecipado dos CRI, em razão 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”) e conforme a relação atualizada ora apresentada pelo Agente Fiduciário, que integra o Anexo II 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. alterar a Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: **(iii.1)** a partir de 08 de junho de 2021 (inclusive) até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de *spread* de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(iii.2)** a partir de 15 de novembro de 2022 (inclusive) a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondentes à variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) caso positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de Outubro/2022 e Setembro/2022, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI;
3. alterar o fluxo de pagamentos da Remuneração da CCB e dos CRI, sendo que **(iv.1)** a Remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 (inclusive) a 15 de outubro de 2021 (exclusive) será incorporada ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(iv.2)** a Remuneração referente ao período entre 15 de novembro de 2021 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive) será paga nas respectivas datas de pagamento de Remuneração, sendo certo que, **(a)** para a realização dos pagamentos de Remuneração ocorridos até a data de 15 de fevereiro de 2022, poderiam ser utilizados recursos disponíveis na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente e **(b)** a partir da data de pagamento, do evento de Remuneração agendado para 15 de março de 2022 e até a Data de Vencimento, a Remuneração dos CRI deve ser paga somente com recursos decorrentes de transferências da Devedora, realizadas com recursos próprios, ou seja: a Devedora deverá aportar, mensalmente, na conta corrente de titularidade do Patrimônio Separado, recursos próprios suficientes para o pagamento da Remuneração dos CRI. Em 09 de maio de 2022, o Saldo Devedor da CCB e o Saldo Devedor dos CRI são, respectivamente, de R$ 27.590.133,68 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sendo este montante considerado o Valor Principal da CCB e o Saldo Devedor dos CRI, a ser atualizado conforme previsto no item (iii) da Ordem do Dia acima, a partir desta data. Na apuração do Valor Principal da CCB e do Saldo Devedor dos CRI, além das incorporações de Remuneração já mencionadas, serão consideradas eventuais diferenças, a maior, ou a menor, entre o valor da Remuneração efetivamente paga e a Remuneração efetivamente devida, diferença essa, oriunda da alteração do *spread* de 6,0% (seis por cento) ao ano, para 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, no período de 08 de junho de 2021 a 15 de outubro de 2021;e

**(v)** 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 do Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Nº 018, substancialmente nos termos do Anexo III.

**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 escrito que constam pendentes documentos que integram o rol de Documentos da Operação, conferindo fragilidade para a Emissão de CRI; **(2)** 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. 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, consequentemente, não resgatar antecipadamente os CRI, em razão **(i.1)** do descumprimento de obrigação pecuniária, pela Devedora, referentes ao não pagamento de Juros Remuneratórios da CCB, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, com recursos próprios da Devedora, conforme indicado no item (i) 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, e **(i.2)** do não pagamento pela Emissora, dos Juros Remuneratórios dos CRI, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, em função dos inadimplementos mencionados acima, sendo certo que, independentemente do registro no Sistema da B3, de pagamento Remuneração no valor de R$ 465.518,20 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e dezoito reais e vinte centavos), em 15 de abril de 2022, na realidade ocorreu o pagamento de evento de Amortização Extraordinária no valor de 254.538,16 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos), e **(i.3)** a Remuneração devida e não paga, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022 deverá ser paga, acrescida de Encargos Moratórios, na data a ser definida em Assembleia Geral de Titulares de CRI a ser realizada

**(ii)** aprovar a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, não resgatar antecipadamente os CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária indicado no item (ii)da Ordem do Dia, e nos termos da cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II da presenta Ata. Fica a Devedora obrigada a apresentar os documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente Ata;

**(iii)** aprovar aalteração da Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: **(iii.1)** a partir de 08 de junho de 2021 (inclusive) até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de spread de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(iii.2)** a partir de 15 de novembro de 2022 (inclusive), a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondentes à variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) caso positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de Outubro/2022 e Setembro/2022, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI;

**(iv)** aprovar a alteração do fluxo de pagamentos de remuneração da CCB e dos CRI, sendo que **(iv.1)** a Remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 (inclusive) a 15 de outubro de 2021 (exclusive) será incorporada ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(iv.2)** a Remuneração referente ao período entre 15 de novembro de 2021 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive), será paga nas respectivas datas de pagamento da remuneração, sendo certo que, **(a)** para a realização dos pagamentos de Remuneração ocorridos até a data de 15 de fevereiro de 2022, poderiam ser utilizados recursos disponíveis na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente e **(b)** a partir da data de pagamento, do evento de Remuneração agendado para 15 de março de 2022 e até a Data de Vencimento, a Remuneração dos CRI deve ser paga, somente com recursos decorrentes de transferências da Devedora, realizados com recursos próprios, ou seja: a Devedora deverá aportar, mensalmente, na conta corrente de titularidade do Patrimônio Separado, recursos próprios, suficientes para o pagamento da Remuneração dos CRI. Em 09 de maio de 2022, o Saldo Devedor da CCB e o Saldo Devedor dos CRI são, respectivamente, de R$ 27.590.133,68 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sendo este montante considerado o Valor Principal da CCB e o Saldo Devedor dos CRI, a ser atualizado, conforme previsto no item (iii) da Ordem do Dia, acima, a partir desta data. Na apuração do Valor Principal da CCB e do Saldo Devedor dos CRI, além das incorporações de Remuneração já mencionadas, sendo consideradas eventuais diferenças, a maior, ou a menor, entre o valor da Remuneração efetivamente paga e a Remuneração efetivamente devida, diferença essa, oriunda da alteração do spread de 6,0% (seis por cento) ao ano, para 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, no período de 08 de junho de 2021 a 15 de outubro de 2021e

**(v)** 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 do Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Nº 018, substancialmente nos termos do Anexo III.

**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, 09 de maio de 2022.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Marcos Ribeiro do Valle Neto**  Presidente | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Rinaldo Rabello Ferreira**  Secretário |

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 09 de maio de 2022

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

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome:** Marcos Ribeiro do Valle Neto | **Nome:** Renata Aparecida Martins Gonçalves |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:**308.200.418-07 | **Cargo:** Procuradora  **CPF:** 322.025.118-81 |

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

**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 09 de maio de 2022

**LISTA DE PRESENÇA**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **[Nome/Razão Social do Investidor** | **CNPJ nº** | **Série** | | **Quantidade** | |
| **EDSON FONSECA E SILVA** | **140.331.516-72** | **93** | | **25.000** | |
| **Assinatura** | | | | | |

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 09 de maio de 2022

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

**Nota Pavarini: estamos atualizando enviaremos hoje.**

(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 09 de maio de 2022

**MINUTA DO QUARTO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 018**

**[INCLUIR]**