#### **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 2021**

**1. Data, Hora e Local da Reunião:** Na data de [•] de [•] de 2021, às [•] 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”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (termo abaixo definido).

**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. Quórum:** Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) (“Titulares de 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).

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

1. declarar, ou não, o vencimento antecipado da CCB e dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB;
2. declarar, ou não, o vencimento antecipado da CCB e dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária, de acordo com a cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II dessa ata. Caso não seja declarado o vencimento antecipado, determinar prazo para que a Devedora apresente tais documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário;
3. alterar o vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
4. alterar a Taxa de Juros Efetiva de acordo com o seguinte: **(iv.1)** para os primeiros 12 (doze) meses contados da data deste 3º aditamento, 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 **(iv.2)** a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, os juros remuneratórios serão correspondentes 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 Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver no primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Valor Principal Atualizado”);
5. incluir no valor de principal os juros da CCB em atraso, no importe de R$ 2.194.657,50 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), atualizado até 05 de junho de 2021;
6. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(vi.1)** a totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, que seguem relacionados no Anexo III dessa ata e **(vi.2)**, as unidades que atualmente constituem objeto de garantia ao, CRI Belvedere (conforme definido na Ordem do Dia (viii) a seguir)assim como aquelas que tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída e registrada no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo;**?** as unidades que hoje garantem o CRI Belvedere que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, Os contratos para constituição das garantias de alienação fiduciária dos imóveis indicados nos sub-itens (vi-1) e (vi-2), acima, deverão ser formalizados nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo II, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros (“Novas Alienações Fiduciárias”), sendo certo que, o contrato de alienação fiduciária dos imóveis indicados no sub-item (vi-2) acima, será celebrado com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere e a consequente liberação do gravame sobre tais imóveis (Liquidação dos CRI Belvedere”); [Habitasec: Assessor Legal, temos emitido outras operações das quais unidades seguem em alienação fiduciária de emissão de CRI prestes a ser resgata/quitada. De modo que o instrumento de Alienação Fiduciária é emitido sob Cláusula Suspensiva de efeitos e que apenas será levada à registro perante o Cartório de Registro de Imóveis em X dias da data de resgate dos CRI anterior, no caso, dos CRI Belvedere. Ainda que reste a obrigação de proceder com 1º aditamento ao instrumento de AF com Cls. Suspensiva caso a relação de unidades deva ser atualizada para remover ou incluir unidades (dado ao processo de vendas dinâmico). Peço, por favor, que avaliem se há possibilidade de ser feito desse modo. Pois a Habitasec não terá ingerência sobre a data de resgate dos CRI Belvedere]
7. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas da totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
8. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades que hoje garantem a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da [=]ª Série da [=]ª Emissão da [=] Securitizadora S.A. (“CRI Belvedere”) que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, mediante a celebração de contratocom Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere. O referido contrato deverá ser formalizado nos exatos termos da minuta de contrato de cessão fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo III, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros.[Habitasec: Favor especificar]

**6. Deliberações:** Os Titulares de CRI representando 100% dos CRI em circulação deliberaram aprovaram o seguinte: **Nota Pavarini:** devemos corrigir o texto das Deliberações após a finalização das correções dos itens da Ordem do Dia.

1. não declarar o vencimento antecipado da CCB e dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB;
2. ... não declarar o vencimento antecipado da CCB e dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária, de acordo com a cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II dessa ata. Ficando 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;
3. alterar o vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
4. alterar a Taxa de Juros Efetiva de acordo com o seguinte: **(ii.1)** para os primeiros 12 (doze) meses contados da data deste 3º aditamento, 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 **(ii.2)** a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, os juros remuneratórios serão correspondentes 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 Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver no primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês contado da data deste 3º aditamento, será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Valor Principal Atualizado”);
5. incluir no valor de principal os juros da CCB em atraso, no importe de R$ 2.194.657,50 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), atualizado até 05 de junho de 2021;
6. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(iv.1)** a totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, com exceção daquelas objeto de garantia ao CRI Belvedere, assim como aquelas que tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída e registrada no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo; e **(iv.2)** as unidades que hoje garantem o CRI Belvedere e que não tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída assim que o CRI Belvedere for liquidado, devendo ser registradas no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da liquidação do CRI Belvedere. Os contratos para constituição das garantias de alienação fiduciária na forma acima indicada deverão ser formalizados nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo II, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros (“Nova Alienação Fiduciária”);
7. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas da totalidade das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, com exceção das unidades cujos direitos creditórios decorrentes das suas vendas hoje garantam o CRI Belvedere (“Aditamento Cessão Fiduciária”);
8. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades que hoje garantem o CRI Belvedere e que não tenham comprovadamente sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída assim que o CRI Belvedere for liquidado. O contrato deverá ser formalizado nos exatos termos da minuta de contrato de cessão fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo III, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros (“Nova Cessão Fiduciária”).

**7. 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, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

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.

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

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

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

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

**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 |

*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 2021.*

**LISTA DE PRESENÇA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome | CNPJ/ME nº | Quantidade |
| *[•]* | *[•]* | *[•]* |

*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 2021.*

**RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS PENDENTES**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DOCUMENTO** | **FORMALIZAÇÃO** | **ESTADO** | **CIDADE** |
| ALTERACAO DO CONTRATO SOCIAL | RTD | RIO GRANDE DO SUL | PORTO ALEGRE |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | RGI | RIO GRANDE DO SUL | GRAVATAI |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | Matrícula | RIO GRANDE DO SUL | GRAVATAI |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 1º ADITAMENTO | RTD | SAO PAULO | SAO PAULO |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO | RTD | MINAS GERAIS | ITAUNA |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 1º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 2º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 3º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | RTD | MINAS GERAIS | ITAUNA |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | RTD | SAO PAULO | SAO PAULO |

*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 2021.*