#### **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 Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“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 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”) apresente tais documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário;
3. alterar o vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022; Nota Pavarini: Também fazer referência à alteração no Termos de Securitização.
4. alterar a Taxa de Juros Efetiva de acordo com o seguinte: **(iv.1)** para os primeiros 12 (doze) meses contados da data do 3º aditamento à CCB, 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 do 3º aditamento à CCB, 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”); Nota Pavarini: Também fazer referência à alteração no Termos de Securitização.
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; Nota Pavarini: Também fazer referência à alteração no Termos de Securitização.
6. incluir garantia de alienação fiduciária: **(vi.1)** sobre a as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), , que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (“Nova Alienação Fiduciária 1”), conforme relacionados no Anexo III da presente ata e **(vi.2)** sobre as unidades que atualmente são objeto de garantia ao CRI Belvedere (conforme definido na Ordem do Dia (viii) a seguir), que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída assim que o CRI Belvedere for liquidado, devendo ser registrada no prazo máximo de até 60 (dias) dias contados da liquidação do CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2”). O contrato para constituição da garantia de alienação fiduciária da Nova Alienação Fiduciária 1 deverá ser formalizada nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo II, nos termos do 3º Aditamento à CCB. A Nova Alienação Fiduciária 2 será formalizada por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, cuja condição suspensiva está caracterizada pela satisfação financeira dos titulares do CRI Belvedere e a consequente liberação do gravame sobre tais imóveis (“Liquidação dos CRI Belvedere”), ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros; [**Comentário VNP: Concordamos com a cláusula suspensiva, mas, como pontuado acima, as unidades que são objeto de garantia hoje não serão as mesmas no momento em que condição suspensiva for implementada e as partes deverão ratificar o anexo das unidades. Por essa razão havíamos sugerido a obrigação de fazer; para que no momento da assinatura dos novos documentos (AF e CF) os anexos refletissem o número exato de unidades.**]
7. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, relacionados no Anexo I da CCB, nos termos do 3º Aditamento à CCB, nos exatos termos da minuta de contrato de cessão fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo IV, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros (“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 98ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (antiga denominação da Isec Securitizadora S.A.) (“CRI Belvedere”), que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais e que passarão a ser garantia da presente Emissão quando da Liquidação do CRI Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”,*com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros. (“Nova Cessão Fiduciária”). [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: **(iv.1)** Nova Alienação Fiduciária 1, sobre as unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, relacionadas no Anexo III dessa ata e que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, sendo formalizada nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo II; e **(iv.2)** Nova Alienação Fiduciária 2, com cláusula suspensiva, sobre as unidades que atualmente são objeto de garantia ao CRI Belvedere e que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída quando da Liquidação dos CRI Belvedere e registrada no prazo máximo de até 60 (dias) dias contados da Liquidação do CRI Belvedere, a ser formalizada por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros (“Novas Alienações Fiduciárias”);
7. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo relacionadas no Anexo III da presente ata (“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 sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*” com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere, 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.*