



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 SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023.

1. Data, Hora e Local da Reunião: Realizada em 07 de agosto de 2023, às 11:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º Andar, conjunto 92, CEP 01.451-902, Bairro Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Securitizadora" ou "Emissora").

2. Mesa: Presidente: **Daniela Angela Rodrigues** Secretário(a): **Priscila Dalins Tsukuda**.

3. Convocação: Dispensada, nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º 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 representante do titular de 100% (cem por cento) dos CRI da 93ª Série em circulação ("Titular dos CRI"), sendo certo que não existem Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série em circulação, 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.

5. Ordem do dia: Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a exclusão da **unidade 309 B**, objeto da matrícula nº 166.571 do Registro de Imóveis de Canoas, da garantia de alienação fiduciária constituída no âmbito da Emissão através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20/05/2022 e aditado em 24/11/2022 e 19/04/2023 ("Instrumento de Alienação Fiduciária"), com a consequente alteração no valor atribuído à Alienação Fiduciária, o qual passará a ser de R\$ 5.939.155,56 (cinco milhões novecentos e trinta e nove mil cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos);
- (ii) Se aprovado o item (i) acima, aprovar, ou não, os termos do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme Anexo II desta ata, em substituição do Anexo III da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 18 de julho de 2023;



- (iii) autorizar, ou não, 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.

6. Instalação: O Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e para o computo de quórum de instalação e deliberação.

7. Deliberações: Previamente às deliberações, o Agente Fiduciário questionou o Titular do CRI, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelo Titular de CRI que tais hipóteses inexistem. Examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, o Titular de CRI representando 100% dos CRI em circulação decidiu conforme a seguir:

- (i) Aprovar a exclusão da unidade 309 B, objeto da matrícula nº 166.571 do Registro de Imóveis de Canoas, da garantia de alienação fiduciária constituída no âmbito da Emissão através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20/05/2022 e aditado em 24/11/2022 e 19/04/2023 (“Instrumento de Alienação Fiduciária”), com a consequente alteração no valor atribuído à Alienação Fiduciária, o qual passará a ser de R\$ 5.939.155,56 (cinco milhões novecentos e trinta e nove mil cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos);
- (ii) Aprovar os termos do Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, conforme Anexo II desta ata, em substituição do Anexo III da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 18 de julho de 2023;
- (iii) 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. Caso seja necessário a contratação de Assessor Legal às expensas do Patrimônio Separado, a Emissora deverá solicitar a prévia autorização e aprovação do Titular de CRI.

8. Disposições Finais: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. O Titular de CRI, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação as deliberações e autorizações ora concedidas.

A Emissora e o Agente Fiduciário informou ao Titular dos CRI, que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, alteração da situação patrimonial da Devedora e potenciais novos atrasos no recebimento dos valores investidos, desembolso de despesas e custos em decorrência das estratégias jurídicas, incluindo eventuais custos que possam advir de ações judiciais que possam decorrer das presentes deliberações.

Sem prejuízo da responsabilidade do Agente Fiduciário em proteger os direitos e interesses do Titular dos CRI, conforme disposto na Lei 6.404/1976 e na Resolução CVM nº 17/2021, o Titular dos CRI atesta e declara ciência sobre os fatos e riscos mensuráveis, dentre eles os mencionados no parágrafo anterior, bem como os não



mensuráveis, eximindo o Agente Fiduciário e Emissora de qualquer responsabilização por perdas ou prejuízos que possa vir a incorrer decorrentes das deliberações decorrentes dessa assembleia respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, bem como despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução 60, 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, 07 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
1DA2B481851B492...
Daniela Angela Rodrigues
Presidente

DocuSigned by:
Priscila Dalins Tsukuda
34EBC2ADB1E94DF...
Priscila Dalins Tsukuda
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 07 de agosto de 2023..

DocuSigned by: *Marcos Ribeiro do Valle Neto* DocuSigned by: *Daniela Angela Rodrigues*
B3FB3F00AA5846A 1DA2B481851B492...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Nome: Daniela Angela Rodrigues

Cargo: Diretor

Cargo: Diretora

DocuSigned by: *Ana Eugênia de Jesus Souza* DocuSigned by: *Carlos Bacha*
B053C87B41E0412... 815C8625F9E644F...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Nome: Carlos Bacha

Cargo: Diretora

Cargo: Diretor



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 07 de agosto de 2023.

TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

PARTES:

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), as partes:

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, nº 250, 9º andar, sala 903, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, CEP 90.470-130, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.470.338/0001-96, com seus atos societários arquivados na JUCERGS sob o NIRE 43.206.174.209, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social ("Fiduciante");

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", e, quando em conjunto com a Fiduciante, doravante denominadas, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

E ainda com o interveniente anuente:

CAPA ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "Capa Engenharia" ou "Devedora");

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) As Partes celebraram, em 20/05/2022, o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Alienação Fiduciária"), no qual a Fiduciante apresentou imóveis para garantir as obrigações assumidas em uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão de CRI e estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais ("Operação");

(b) As Partes celebraram, em 24/11/2022, o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), e em 19/04/2023 o "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Segundo Aditamento"), que alteraram algumas disposições do Contrato de Alienação Fiduciária; e

(c) Desejam as Partes novamente aditar o contrato de Alienação Fiduciária para ajustar



determinadas condições do referido instrumento e ratificar outras, conforme assim definido neste instrumento e de acordo com o quanto aprovado em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em [=].

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente “Terceiro Aditamento à Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Terceiro Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1. ADITAMENTO

1.1. Em que pese a obrigatoriedade de se verificar a periodicidade dos prazos estipulados na Cláusula 2.2. do contrato de Alienação Fiduciária, para seu registro e dos aditamentos no Cartório de Registro de Imóveis competente, as Partes, resolvem, neste ato, de comum acordo prorrogar o prazo para registro da Alienação Fiduciária, para que seja adotado o prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Terceiro Aditamento, mantendo-se, para os demais casos, as periodicidades expressas no contrato de Alienação Fiduciária.

1.2. Fica atribuído à Alienação Fiduciária o valor total de R\$ 5.939.155,56 (cinco milhões novecentos e trinta e nove mil cento e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), o que representa 17,41%% (dezessete inteiros e quarenta e um centésimos por cento) do total das Obrigações Garantidas.

1.3. Revolvem, ainda, as Partes substituir o **Anexo 2.1** do contrato de Alienação Fiduciária, o qual passa a vigor de acordo com a redação apresentada neste Terceiro Aditamento.

2. RATIFICAÇÃO

2.1. Os termos e condições da Alienação Fiduciária não expressamente alterados por este Terceiro Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Terceiro Aditamento à Alienação Fiduciária e sendo expressamente ratificados por todas as Partes.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento, será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.



3.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Segundo Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Terceiro Aditamento, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [*] de [*] de 2023.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinatura)



(Página de assinatura 1/2 do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças”)

CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA
Fiduciante

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert
Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso
Cargo: Diretor

CAPA ENGENHARIA S.A.
Interveniente Anuente

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert
Cargo: Diretor

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso
Cargo: Diretor



(Página de assinatura 2/2 do "Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças")

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Netto
Cargo: Diretor

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora

Testemunhas:

Nome: [=]
CPF: [=]

Nome: [=]
CPF: [=]

Anexo 2.1

Ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 20/05/2022 e aditado em 24/11/2022, 19/04/2023 e []/[*]/[*]*

MATRÍCULAS	CARTÓRIO	UNIDADE	BLOCO	TIPO	PERCENTUAL DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	VALOR DE CADA IMÓVEL	VALOR PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
166.484	Registro de Imóveis de Canoas/RS	602	A	Apartamento	1,21%	R\$ 346.042,66	R\$ 346.042,66
166.487	Registro de Imóveis de Canoas/RS	503	A	Apartamento	1,07%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.488	Registro de Imóveis de Canoas/RS	204	A	Apartamento	0,94%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.496	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	A	Apartamento	1,08%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.503	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.207	A	Apartamento	1,22%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.509	Registro de Imóveis de Canoas/RS	808	A	Apartamento	1,28%	R\$ 366.054,00	R\$ 366.054,00
166.527	Registro de Imóveis de Canoas/RS	412	A	Apartamento	0,82%	R\$ 236.154,05	R\$ 236.154,05
166.554	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.005	B	Apartamento	1,80%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.557	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.305	B	Apartamento	1,17%	R\$ 364.000,00	R\$ 364.000,00
166.558	Registro de Imóveis de Canoas/RS	206	B	Apartamento	1,14%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.563	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.106	B	Apartamento	1,03%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.564	Registro de Imóveis de Canoas/RS	1.206	B	Apartamento	1,27%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.568	Registro de Imóveis de Canoas/RS	508	B	Apartamento	1,14%	R\$ 328.904,85	R\$ 328.904,85
166.613	Registro de Imóveis de Canoas/RS	410	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
166.619	Registro de Imóveis de Canoas/RS	511	C	Apartamento	1,12%	R\$ 458.000,00	R\$ 458.000,00
TOTAL					17,41%	R\$ 5.939.155,56	R\$ 5.939.155,56