Docusign Envelope ID: AFF2804E-09F0-4C34-9324-BB8CD8D55183

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ n.º 09.304.427/0001-58
NIRE 35.300.352.068

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 64ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 20 DE DEZEMBRO DE 2024

1. **Data, Hora e Local da Reunião**: Na data de 20 de dezembro de 2024, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (termo abaixo definido).

2. **Mesa**: Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.

3. **Convocação**: Dispensada a convocação por edital em razão da presença dos representantes que compõe 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da Emissora ("CRI") em circulação, nos termos do artigo 124, §4° da Lei 6.404/76 e da Cláusula 15.10.2. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da Emissora ("Emissão") firmado em 08 de agosto de 2024 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º Andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário").

4. **Presença e Quórum**: Presentes os representantes: **(i)** titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da Emissora ("Titulares de CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Ata" e "CRI", respectivamente); **(ii)** da Emissora; (iii) do Agente Fiduciário; e (iv) da D & W Incorporação 1 SPE Ltda., na qualidade de Devedora.

Docusign Envelope ID: AFF2804E-09F0-4C34-9324-BB8CD8D55183

5. **Ordem do dia**: Discutir e deliberar sobre:

(i) Aprovar a autorização para que a Devedora realize a comercialização das unidades em garantia, que envolvam permuta como parte de pagamento ("Venda com Permuta"), desde que atendidas as condições abaixo ("Mecânica de Vendas com Permuta"):

a. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora no prazo de 2 (dois) dias úteis sobre cada proposta comercial que envolva a permuta, para fins de verificação dos requisitos abaixo, sob pena de nulidade do ato. Destaca-se que a comunicação deverá ser realizada antes da formalização da venda.

b. A verificação pela Securitizadora será realizada no prazo de 2 (dois) dias úteis.

c. O Contrato de Direitos Creditórios deverá prever um pagamento em pecúnia que represente o valor no mínimo equivalente ao cálculo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por metro quadrado de área privativa, ou seja, o valor a ser pago em pecúnia deverá desconsiderar a parcela da permuta e dividido pela área privativa da unidade deverá ser maior ou igual ao resultado de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) reais por metro quadrado.

d. Fica estabelecido o limite de 2 (duas) vendas com permuta por período de pagamento, ou seja, para novas vendas com permuta a Devedora fica obrigada a quitar a parcela de permuta em aberto de pelo menos 1 (uma) das vendas com saldo devedor existente. Uma vez que a Devedora tenha repassado o respectivo valor de quitação da permuta de 1 (uma) unidade, fica autorizada a realização de uma nova venda nesse formato, sempre limitado ao máximo de 2 (duas) em aberto. Por fim, fica vedado novas vendas nesse formato caso haja 2 (duas) unidades com saldo devedor da parcela de permuta em aberto.

e. A totalidade dos recursos financeiros oriundos da venda deverão ser repassados pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da assinatura do respectivo Contrato de Direitos Creditórios, em montante equivalente ao acordado na permuta, seja por meio da venda do bem permutado ou por meio de recursos próprios da Devedora, independente das condições da revenda, sob pena de caracterizar um evento de vencimento antecipado, por descumprimento de obrigação pecuniária, nos termos das Cláusulas 10.1. alínea (i) do Lastro e 8.1. alínea (i) do Termo de Securitização.

(ii) Aprovar a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a implementação das deliberações desta assembleia, bem como contratar Assessor Legal para elaborar todos os instrumentos e aditamentos aos Documentos da Operação, sendo que todos e quaisquer atos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do dia, aprovadas nesta data, correrão exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: AFF2804E-09F0-4C34-9324-BB8CD8D55183

O Agente Fiduciário, antes do início das deliberações, questionou a Emissora e o Titular dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

6. **Instalação:** O Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento às deliberações**.**

7. **Deliberações**: Examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, a totalidade dos Titulares de CRI presentes, por unanimidade e sem ressalvas, deliberou por **aprovar** todas as matérias constantes na Ordem do Dia, dispensando a transcrição e repetição das matérias neste tópico.

Disposições Finais: O Agente Fiduciário informa que a deliberação da presente Assembleia pode resultar em riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna ainda que não é responsável por verificar se o gestor e/ou procurador dos Investidores, ao tomar decisões no âmbito da presente Assembleia, age de acordo com os interesses de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade e legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário nos termos da Emissão e a Lei, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário no âmbito da sua atuação.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 60, 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.

A presente Ata será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

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.

Docusign Envelope ID: AFF2804E-09F0-4C34-9324-BB8CD8D55183

As Deliberações acima estão restritas apenas à Ordem do Dia e não serão interpretadas como renúncia de qualquer direito dos Titulares de CRI e/ou deveres da Emissora, decorrentes da lei e/ou da Emissão.

8. **Encerramento**: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. 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.

São Paulo, 20 de dezembro de 2024

Mesa:

DocuSigned by:
Guilherme Gabriel Barbosa
DD365025F156456...

Guilherme Gabriel Barbosa

Presidente

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araújo Martins
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo Martins

Secretária

(assinaturas nas próximas páginas)

Docusign Envelope ID: AFF2804E-09F0-4C34-9324-BB8CD8D55183

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. realizada em 20 de dezembro de 2024.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Securitizadora

DocuSigned by:
Guilherme Gabriel Barbosa
DD365025F156456...

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araújo Martins
2E221E813E01490...

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Assinado por:
Luís Eduardo Ferreira Rodrigues
8652F8EB18824B3...

Nome: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues
Cargo: Procurador

D & W INCORPORAÇÃO 1 SPE LTDA.

Devedora

DocuSigned by
João José Vieira de Oliveira
Assinado por: JOAO JOSE VIEIRA DE OLIVEIRA:16798130801
CPF: 16798130801
Data/Hora da Assinatura: 20/12/2024 | 11:44:04 PST
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
ICP Brasil
519EA2031676454...

Nome: João José Vieira de Oliveira
Cargo: Sócio Administrador