



[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO DE 2022**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>CNPJ</b>	<b>09.304.427/0001-58</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>Habitasec Securitizadora S.A.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Itaú Unibanco S.A.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 239ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	21C0731423
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	12/03/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2025
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	21.995.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	21.995
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 11,52% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Destinação de Recursos pela Emissora: Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento dos créditos imobiliários, nos termos e condições previstos nos documentos da operação. Destinação de Recursos pela Devedora - CCB: "2. CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS 2.1. Destinação. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados para (i) o custeio de despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, construção, compra, venda, reforma ou expansão de imóvel relacionado ao Empreendimento; e

	<p>(ii) o reembolso de despesas incorridas e desembolsadas relacionadas ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora e demais empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora, conforme descritos no Anexo III, em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no Anexo III, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula Segunda. 2.1.1. O Anexo III descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento; e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora nos imóveis descritos no Anexo III e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da presente Emissão. 2.1.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme esta Cláusula Segunda.</p>
<p><b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*</b></p>	<p>N/A</p>

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotruster.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotruster.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2022 (P.U.)

#### 239ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
25/01/2022		28,81297332	7,97327628	
25/02/2022		60,54920416	7,76656624	
25/03/2022		17,73989682	7,25285744	
25/04/2022		14,31293466	7,16255841	
25/05/2022		7,98878457	7,14583693	
25/06/2022		14,46764674	9,17409001	
25/07/2022		6,16107661	9,04692499	

25/08/2022		11,79323255	9,03488442
25/09/2022		49,53300659	8,89672768
25/10/2022		56,39838691	8,31645262
25/11/2022		16,41226961	7,65575019
25/12/2022		73,58524256	7,50752218

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

#### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
239	21.995	21.995	0

#### 5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

##### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

##### ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT 04/11/2022 - Waiver Índice Financ, Reenquadramento, Pend. Docs.

##### FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 03/02/2022 - Referente CRI 183 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de recuperação judicial na qual constou como requerentes, dentre outras sociedades, a Devedora e Emitente da CCB, bem como a Hotel Vogue (termos definidos no respectivo termo de securitização).

Fato Relevante em 15/06/2022 – Referente ao CRI 32 a 1ª Emissão da Habitasec – Celebração de contrato de compra e venda de ações e convocação de Assembleia.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 177 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 240 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 239 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 241 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 28/09/2022 - Referente CRI 209 da 1ª Emissão da Habitasec – Suspensão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e dos CRI.

## 6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO\*

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

Não aplicável.

## 7. GARANTIAS DO ATIVO

### 7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

### 7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Índice de Garantia	CCB	ENQUADRADO

## 8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório

<p>Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i></p>	<p>Item 6 deste relatório</p>
<p>Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i></p>	<p>Item 4 deste relatório</p>
<p>Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i></p>	<p>Item 3 deste relatório</p>
<p>Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i></p>	<p>Anexo II deste relatório</p>
<p>Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i></p>	<p>Totalidade da destinação ainda não comprovada.</p>
<p>Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i></p>	<p>Não aplicável</p>
<p>Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i></p>	<p>Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.</p>
<p>Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período"</i></p>	<p>Anexo I deste relatório</p>
<p>Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>"verificar os procedimentos adotados pelo emissor para</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>

<i>assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

## 9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto pela indicação feita no item 5 e 7. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os

procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**PENTÁGONO S.A. DTVM**



**ANEXO I**

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

*\*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)*

*\*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização ou documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/3ª, 4ª e 5ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	52.107.365,36
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	115, 29 e 28, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	15/11/2021, 15/04/2023 e 15/10/2023, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 11,052% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/9ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	11.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Fundo de Crédito, Seguro Performance, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	36
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	28/10/2024
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 12,041365% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/12ª, 13ª e 14ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	50.513.474,29
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Subordinação.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	112, 28 e 28, respectivamente

<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/15ª, 16ª, e 17ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	55.323.373,52
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Subordinação, Fundo para Obras, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	107, 33 e 24, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/10/2021, 10/10/2021 e 10/11/2021, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/29ª e 30ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	37.002.937,56
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Subordinação, Fundo de Liquidez (29ª Série somente), Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Alienação Fiduciária de Ações.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	98.000 e 24.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	06/09/2023
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 7,5% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/32ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	80.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Equity Support Agreement, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	200
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	05/12/2035
<b>REMUNERAÇÃO</b>	(i) IGP-M + 7,5% a.a., desde a Data de Emissão até a Data da Reestruturação (exclusive); (ii) IPCA + 9,00% a.a., entre 04/10/2018 (inclusive),

	e 05/01/2021, (exclusive); e (iii) IPCA + 6,00% a.a., entre 05/01/2021 (inclusive) e a Data de Vencimento.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/33ª e 34ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	34.372.267,51
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26, Subordinação, Coobrigação das Cedentes, e Cessão Fiduciária dos Direitos dos Contratos de Compra e Venda.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	91.000 e 22, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/12/2023
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 7,75% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/38ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	20.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obra, Fundo de Aplicação Financeira I e Fundo de Aplicação Financeira II.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	66
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	05/12/2017
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 8% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/62ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	7.771.520,50
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	25
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	12/06/2033
<b>REMUNERAÇÃO</b>	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e (ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/64ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	10.581.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, e Hipotecas.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	10.581
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	15/07/2024
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 12% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/77ª e 78ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	70.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Subordinação
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	60.000 e 10.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	27/04/2024
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 2,30% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,50% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/91ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	60.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienações Fiduciárias de Ações, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	60.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	24/08/2020
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 7% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/118ª e 128ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	35.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	17.500 e 17.500, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	118ª Série: (i) IPCA + 8,15% a.a., até 09/10/2022; e (ii) IPCA + 9,75% a.a., desde 10/10/2022 (inclusive)

	até a Data de Vencimento Final 118ª Série (exclusive). 128ª Série: 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/131ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	38.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	38.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	17/01/2023
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/133ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	44.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e Hipoteca.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	44.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	22/03/2023
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/158ª e 159ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	44.792.756,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	122 e 26, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	24/08/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	414.327.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários,

	Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 172ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	12.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Quotas, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	12.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	03/08/2023
<b>REMUNERAÇÃO</b>	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 230ª e 231ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	48.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	35.000 e 13.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2025
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9,00% a.a. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 233ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	106.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	106.000
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	17/03/2031
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 6,75% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 240ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	29.411.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	29.411
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2025
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 11,52% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 241ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	34.380.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	34.380
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2025
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 11,52% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

## ANEXO II

### GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)

#### FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)*

*\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

**I. Aval:** garantia fidejussória prestada por (i) Sr. Ronaldo Horn Barbosa; (ii) Sr. Otacílio Valente Costa; e (iii) Construtora Colmeia S.A..

#### **II. Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reserva:**

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

(...)

“Fundo de Despesas” O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos da recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.

“Fundo de Juros” O fundo de juros, que conterà recursos necessários para pagamento dos Juros Remuneratórios enquanto houver saldo neste fundo, nos termos dos Documentos da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Juros sobre os recursos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB

“Fundo de Obras” O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento. Este fundo será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.

“Fundo de Reserva” O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente à eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.

“Fundos” O Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.

(...)

“Valor do Fundo de Obras” O valor equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 1,00 (um real), e que será descontado do Valor da Cessão, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Obras. O Valor do Fundo de Obras irá variar ao longo do tempo conforme ocorram as Liberações para as Obras. Após

a obtenção do Habite-se para o Empreendimento, o eventual saldo gráfico remanescente do Fundo de Obras deverá ser convertido para o Caixa Excedente.

“Valor do Fundo de Reserva” O valor equivalente à soma (i) do montante do aporte de recursos mencionado no item “xii” das Condições Precedentes Gerais; e (ii) o montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler ao menos a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o saldo devedor desta Cédula, o qual, na Data de Emissão, esse montante é equivalente a R\$ 384.912,50 (trezentos e oitenta e quatro ml, novecentos e doze reais e cinquenta centavos). O valor do item “ii” aqui descrito será descontado do Valor do Principal, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Reserva.

“Valor do Fundo de Juros” O valor equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), e que será descontado do Valor da Cessão, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Juros. O Valor do Fundo de Juros será reduzido ao longo do tempo conforme sejam pagas as parcelas de Juros Remuneratórios. Após a utilização deste saldo gráfico, o Fundo de Juros será extinto, devendo o Juros Remuneratórios futuros serem pagos com recursos do Caixa Excedente ou conforme as demais disposições nesse sentido previstas na CCB.

“Valor do Fundo de Despesas” O montante correspondente ao Valor das Despesas Recorrentes. O Valor do Fundo de Despesas irá variar ao longo do tempo conforme sejam pagas as despesas projetadas para a Operação, conforme exibidas no Anexo VII da CCB. Caso seja comprovado que alguma despesa não tinha sido prevista, a Securitizadora poderá avaliar o aumento do Valor do Fundo de Despesas, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas” O montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler às Despesas Recorrentes projetadas de cada mês, até a data de vencimento da CCB, observadas as regras dispostas na Cláusula 5.2. da CCB. Referido valor poderá ser revisado pela Securitizadora caso alguma das premissas utilizadas para as Despesas constantes no Anexo VII tenham sido materialmente alteradas ao longo da Operação, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.

(...)

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(...)

2.9.4. Fundo de Despesas. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, observada a Ordem de Alocação.

2.9.4.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o (i) pagamento de todas as Despesas Iniciais, que será feito diretamente pela Securitizadora; e (ii) pagamento das Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora; sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas para fazer frente a alguma Despesa, as Despesas Recorrentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

2.9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins aqui dispostos, e exclusivamente por decisão da Emissora, de forma que a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

2.9.4.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Servicer, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

2.9.4.4. Os recursos existentes no Fundo de Despesas poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última data de pagamento da CCB.

2.9.4.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora aqui estipuladas.

2.9.5. Fundo de Reserva. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, observada a Ordem de Alocação.

2.9.5.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora exclusivamente para cobrir eventuais inadimplências da Devedora a título de amortização ou Juros Remuneratórios.

2.9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios. Para os fins do disposto nesta Cláusula, o Valor do Fundo de Reserva será verificado mensalmente em cada Data de Pagamento.

2.9.5.3. Os recursos existentes no Fundo de Reserva poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última Data de Pagamento, conforme prevista no Cronograma de Pagamentos da CCB.

2.9.5.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora estipuladas neste contrato.

2.9.6. Fundo de Obras. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Obras, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras, observada a Ordem de Alocação.

2.9.6.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento, por meio sua liberação, em tranches, de acordo com o disposto na Cláusula 1.3.3. e seguintes da CCB.

2.9.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Obras venham a ser inferiores ao remanescente de obras, conforme indicado no Relatório de Medição de Obras, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para término das obras do Empreendimento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios. Para os fins do disposto nesta Cláusula, o Valor do Fundo de Obras será verificado mensalmente em cada data de pagamento da CCB.

2.9.6.3. As Partes concordam que, após a comprovação da conclusão das obras do Empreendimento por meio do Relatório de Medição de Obras, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obras. Uma vez encerrado o referido Fundo, e observado o disposto na Cláusula 1.6. da CCB, quaisquer recursos ainda existentes no Fundo de Obras serão mantidos na Conta Centralizadora até a quitação integral da Operação.

2.9.7. Fundo de Juros. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Juros, com recursos oriundos da integralização dos CRI e disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros, observada a Ordem de Alocação.

2.9.7.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios e terá duração enquanto houver saldo neste fundo.

2.9.7.2. Não haverá obrigação de recomposição do Fundo de Juros pela Devedora.”

### **III.Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:**

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Contrato de Venda e Compra” É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a comercialização de cada Unidade.

(...)

“Direitos Creditórios Compromissados” Todos os direitos creditórios oriundos de futuras vendas das Unidades, pela Fiduciante, por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

“Direitos Creditórios Existentes” Todos os direitos creditórios oriundos de vendas já realizadas das Unidades, pela Fiduciante, por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, devidamente descritos e caracterizados Anexo I.

“Direitos Creditórios” São os Direitos Creditórios Compromissados e os Direitos Creditórios Existentes, quando mencionados em conjunto.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima titular dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada, neste ato, cede e transfere à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios, os quais deverão ser depositados, a partir desta data, no caso dos Direitos Creditórios Existentes, e a partir de sua constituição, no caso dos Direitos Creditórios Compromissados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária, cujos recursos não poderão ser movimentados pela Fiduciante e serão utilizados conforme os termos e condições dispostos na CCB e neste instrumento. Ainda, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada, assim como os saldos da Conta Vinculada e todos os direitos creditórios, presentes e futuros, quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados na Conta Vinculada, quaisquer aplicações financeiras que possam ser realizadas com os recursos depositados na Conta Vinculada, e o produto ou rendimento de tais aplicações financeiras.

1.1.1. Os Direitos Creditórios, compreendem todos e quaisquer recursos oriundos da comercialização das unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, o qual se encontra devidamente descrito e caracterizado no Anexo I, nos termos do artigo 18, inciso IV da Lei nº 9.514.

1.1.2. Integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1., acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB e o

Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.4. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos, nos termos da Cláusula Nona.

1.1.5. A Fiduciante responsabiliza-se pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência correção, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios.

1.1.6. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento e na CCB a esse respeito,

1.1.7. Todo e qualquer valor que esteja, a qualquer tempo, depositado na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.2. Condição Suspensiva. A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Compromissados encontra-se com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil. A presente garantia terá eficácia sobre os Direitos Creditórios Compromissados a partir da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra entre a Fiduciante e o(s) respectivo(s) adquirente(s), sendo que, a partir de então, quaisquer Direitos Creditórios oriundos dos respectivos Contratos de Venda e Compra que venham a ser celebrados integrarão a presente Garantia e passarão a integrar a definição de "Direitos Creditórios Existentes".

1.3. Transferência de Titularidade e Ciência dos Devedores dos Direitos Creditórios. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resulta na transferência, pela Fiduciante à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios.

1.3.1. Observada a Condição Suspensiva, a transferência da titularidade dos Direitos Creditórios se dará com a celebração do presente instrumento.

1.3.2. Para fins de cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante notificará cada um dos devedores dos Direitos Creditórios Existentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as suas exclusivas expensas, mediante o envio, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, de correspondência com aviso de recebimento via correios, nos moldes do Anexo III, sendo certo que a cópia de todas as notificações e dos comprovantes de recebimento das notificações deverão ser entregues pela Fiduciante à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo acima.

1.3.3. A Fiduciante cientificará cada um dos devedores dos Direitos Creditórios Compromissados acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio da inclusão, nos respectivos Contratos de Venda e Compra, de cláusulas específicas e em destaque, nos moldes do anexo VII da CCB.

1.3.4. Adicionalmente à ciência mencionada nas Cláusulas 1.3.2. e 1.3.3., para fins de assegurar que o pagamento do respectivo Direito Creditório ocorra na Conta Centralizadora, a Fiduciante deverá incluir os seguintes dizeres em todos os boletos de cobrança vinculados a cada Contrato de Venda e Compra, a partir desta data, “As prestações mensais e demais créditos devidos por força de seu contrato foram fiduciariamente cedidos à Habitasec de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e, portanto, em razão da cessão fiduciária, a partir desta data, todos e quaisquer pagamentos devidos por Vossa(s) Senhoria(s) em virtude de seu contrato devem ser feitas diretamente conta corrente de nº 42616-8, mantida na agência nº 7307 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341), de titularidade da beneficiária, reiterando que o pagamento realizado em conta diversa será considerado como não tendo sido realizado. Mais informações: (11) 3074-4900 / monitoramento@habitasec.com.br”.

1.4. Atualização da Lista de Direitos Creditórios. Considerando o disposto na Cláusula 1.2., acima, a lista de Direitos Creditórios deverá ser atualizada para refletir a celebração dos Contratos de Venda e Compra, conforme cláusula 1.4.1 abaixo.

1.4.1. A atualização mencionada na Cláusula 1.4., ocorrerá mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento, nos moldes do Anexo II, trimestralmente, a partir desta data, para alterar o Anexo I e refletir atualizações na relação de Direitos Creditórios Existentes objeto do presente instrumento em razão da celebração de novos Contratos de Venda e Compra ou para refletir a exclusão daqueles objeto de distratos dos respectivos Contratos de Venda e Compra. As partes acordam que o aditamento aqui previsto servirá apenas para refletir a atualização dos Direitos Creditórios, sendo certo que os referidos Direitos Creditórios Compromissados serão considerados como Direitos Creditórios Existentes e cedidos fiduciariamente à Fiduciária nos termos deste instrumento a partir da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 1.2. Ainda, o Servicer deverá receber cópia digitalizada dos aditamentos para fins de acompanhamento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua celebração.

1.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, as partes concordam que, o Anexo I ao presente instrumento poderá ser aditado, quando da individualização das matrículas das Unidades, para refletir a inclusão das Unidades dos Direitos Creditórios futuros que passarão a fazer parte da presente Garantia.

1.5. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.6. Compensação da Fiduciante. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Garantia.”

#### **IV. Alienação Fiduciária de Quotas:**

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da

Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

“Quotas” 4.000.000 (quatro milhões) de quotas de titularidade dos Fiduciantes representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que os Fiduciantes tenham direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos aos Fiduciantes.

(...)

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes transferem à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Quotas. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular das Quotas, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.2. Constituição. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas, pelas Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente instrumento e do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade, que refletirá a presente garantia, sendo certo que o presente Contrato deverá ser registrado junto aos cartórios de registro de títulos e documentos das sedes das Partes, assim como o aludido instrumento de alteração do contrato social da Sociedade deverá ser registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado do Amazonas.”

#### **V. Alienação Fiduciária de Imóveis (matrícula 85.771):**

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Imóvel” É a fração ideal de 40,0493% do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento, observadas as frações ideais das futuras Unidades descritas no Anexo II. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas

matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades listadas no Anexo II.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

“Unidades” As futuras unidades autônomas, conforme listadas no Anexo II, que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.

(...)

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento, bem como todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o Imóvel, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do Imóvel a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da CCB.

1.1.3. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1.2., a Fiduciante compromete-se a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compra, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o terceiro adquirente tem conhecimento da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da cláusula sétima da CCB, sob pena de nulidade do ato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel na

matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou nos termos da Cláusula Oitava, conforme aplicável.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

1.3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao Imóvel e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

1.3.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito do andamento da Demanda.”

#### **VI. Alienação Fiduciária de Imóveis (Casa 7 –matrícula73.949):**

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Imóvel” É o imóvel descrito e caracterizado no Anexo I.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

#### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento, bem como todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva

alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o Imóvel, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do Imóvel a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da CCB.

1.1.3. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1.2., a Fiduciante compromete-se a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compra, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o terceiro adquirente tem conhecimento da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da cláusula sétima da CCB, sob pena de nulidade do ato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou nos termos da Cláusula Oitava, conforme aplicável.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

1.3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao Imóvel e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

1.3.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito do andamento da Demanda.”

Segue abaixo o Imóvel listado no Anexo I do mencionado contrato:

Matrícula e Cartório: Matrícula 73.949 do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Fortaleza/CE.

ANEXO III

INADIMPLENTOS

---

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental\*.

---

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe [cedoc@pentagonotrustee.com.br](mailto:cedoc@pentagonotrustee.com.br)

