



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO (IF 24L2169426) DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.  
REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 15 de junho de 2026, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora”), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de 1ª (primeira) convocação publicado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores em 26 de maio de 2026, nos termos da Cláusula 12.3. do Termo de Securitização.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 76,24% (setenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Cristiane Monique Araújo Martins**; Secretária: **Lygia Samartin Gonçalves**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
  - (i) Aprovar, ou não, a **não** Declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do **Fundo de Reserva**, que foi utilizado pela Emissora inclusive para complementar o pagamento da PMT de dezembro de 2025 no montante de R\$ 151.249,97 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos), resultando no desenquadramento sob as apurações realizadas nos meses de setembro, outubro e dezembro de 2025, assim como nos meses de janeiro e maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.6.1. do Termo de Emissão e 2.7., item (f) do Termo de Securitização.



(ii) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da **Razão de Garantia 2**, sob as apurações realizadas nos meses de janeiro à maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.7.2. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.2. do Termo de Securitização;

(iii) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da **Razão de Garantia 3**, sob as apurações realizadas nos meses de novembro de 2025 à abril de 2026, que seguem retratadas no Anexo IV do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.8. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.3. do Termo de Securitização;

(iv) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação: (i) dos Avalistas, as cópias das **demonstrações financeiras** ou **declaração do imposto de renda**, conforme aplicável, do último exercício encerrado; e (ii) da Devedora, as versões disponíveis de seu **balanço patrimonial**, de suas **demonstrações financeiras** do exercício e das demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos da Cláusula 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão;

(v) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação da Alteração do Contrato Social da **PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia, CEP 04548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 44.213.349/0001-87 ("Sociedade" ou "Devedora"), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e formalizada para a inclusão do ônus da garantia constituída nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(vi) Caso aprovados os itens (i) à (iii) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora providencie a recomposição do Fundo de Reserva e reenquadramento da Razão de Garantia 2 por meio dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários ou aporte da Devedora com recursos próprios;



(vii) Caso aprovado os itens (iv) e (v) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora e os respectivos Avalistas providenciem, conforme o caso: (i) as demonstrações financeiras; (ii) as declarações de imposto de renda; (iii) o balanço patrimonial nos termos previstos no respectivo item, referente ao exercício encerrado no ano de 2025; e (iv) a Alteração do Contrato Social da Sociedade devidamente registrada pela JUCESP.

(viii) Aprovar, ou não, a alteração das Cláusulas 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão, de modo que, a partir da presente data as demonstrações financeiras, declarações de imposto de renda, e balanço patrimonial deverão ser apresentadas até o dia 30 do mês junho de cada ano.

(ix) Aprovar, ou não, a emissão, pela Devedora, de nova série de notas comerciais, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio de aditamento ao “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” celebrado em 10 de dezembro de 2024, conforme aditado (“Termo de Emissão”). Em razão da emissão da citada nova série, a emissão das Notas Comerciais passará a contemplar duas séries, de modo que (i) as notas comerciais emitidas em série única e integralmente integralizadas, nos termos do Termo de Emissão, correspondentes a 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais, passarão a ser da primeira série e serão denominadas “Notas Comerciais da 1ª Série”; e (ii) as novas notas comerciais a serem emitidas corresponderão à segunda série e serão denominadas “Notas Comerciais da 2ª Série”. As características e o cronograma de pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série estão previstos no Anexo V do material de apoio ao edital e da ata;

(x) Caso aprovado o item (ix) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da emissão de uma série adicional de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 73ª (septuagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora, correspondente à 2ª (segunda) série, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do parágrafo 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, que passará a integrar a Operação de Securitização, tendo como lastro complementar as Notas Comerciais da 2ª Série, sem subordinação com a 1ª (primeira) série dos CRI até então emitida. Em razão da emissão da citada série adicional, a Emissão dos CRI passará a contemplar duas séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série denominados “CRI da 1ª Série” e os CRI da 2ª (segunda) série ora emitidos denominados “CRI da 2ª Série”. As características e o cronograma de pagamentos dos CRI da 2ª Série estão previstos no Anexo VI do material de apoio ao edital e da ata;

(xi) Caso aprovado os itens (ix) e (x) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da realização da oferta pública dos CRI da 2ª Série, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta dos CRI da 2ª Série”), a serem distribuídos pela Securitizadora,



sem a contratação de instituição intermediária, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, observado que os CRI da 2ª Série serão distribuídos a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação em vigor;

**(xii)** Caso aprovado os itens (ix) a (xi) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, do compartilhamento de todas as garantias constituídas no âmbito da Emissão entre as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série e, conseqüentemente entre todas as séries dos CRI, uma vez que todas as séries partilharão o mesmo lastro e serão vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado;

**(xiii)** Caso aprovado os itens (ix) a (xii) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, das condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, bem como a liberação, à Devedora, dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais 2ª Série (“Condições Precedentes da 2ª Série”), conforme previstas no Anexo VII do material de apoio ao edital e da ata;

**(xiv)** Caso aprovados os itens (ix) a (xiii) da Ordem do Dia, aprovar, ou não, que as liberações de recursos das Notas Comerciais à Devedora, realizadas com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI da 2ª Série pelos investidores, a partir do mês de setembro de 2026, fiquem condicionadas ao cumprimento da Razão de Garantia 2. A Devedora deverá realizar aportes de recursos próprios no Empreendimento, de forma concomitante e *pari passu* às respectivas integralizações realizadas pelos investidores dos CRI da 2ª Série, observado que a Devedora e os investidores aportarão, respectivamente, montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) do valor total mensal de cada aporte/integralização. Para fins de esclarecimento, os aportes realizados pela Devedora estarão limitados ao valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e serão realizados somente a partir de setembro de 2026. Visando corrigir o desbalanceamento causado por esta carência, até que seja atingida a proporção econômica de 75% (setenta e cinco por cento) para os investidores e 25% (vinte e cinco por cento) para a Devedora no total de aportes do Empreendimento, a Devedora deverá aportar mensalmente um montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total do aporte mensal, mesma proporção aplicada aos investidores;

**(xv)** Caso aprovado os itens (ix) a (xiv) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da inclusão das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI da 2ª Série, as quais serão descontadas do montante a ser liberado à Devedora, bem como a atualização das Despesas recorrentes da Emissão, nos termos previstos no Anexo VIII do material de apoio ao edital e da ata;

**(xvi)** Aprovar, ou não, a alteração do Termo de Emissão, bem como dos Documentos da Operação aplicáveis de modo a **(a)** incluir a obrigação da Devedora de contratar o seguro de obras com seguradora de primeira linha (“Seguro”), no valor mínimo equivalente ao valor total das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o dia 30 de julho de 2026, o qual deverá



permanecer vigente ou ser devidamente renovado sempre que do seu vencimento, até a conclusão integral das obras do Empreendimento, **(b)** incluir a obrigação da Devedora de comprovar o endosso e/ou a alteração da cláusula beneficiária da apólice do Seguro, em favor da Securitizadora, até o dia 31 de agosto de 2026;

**(xvii)** Aprovar, ou não, a alteração da fórmula da Razão de Garantia 2 prevista nas cláusulas 6.9.3 do Termo de Emissão e 2.7.3.3 do Termo de Securitização, de modo a incluir no referido cálculo a somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento, passando a Razão de Garantia 2 a ser calculada nos termos abaixo estabelecidos:

$$RGCO = (\text{Saldo a Integralizar pela Devedora} + \text{Caixa} + \text{SFICRI}) / \text{Saldo de Obra}$$

*RGCO = Razão de Garantia 2, também chamada de Razão de Garantia Custo de Obra;*

*Saldo a Integralizar pela Devedora = Somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento;*

*SFICRI = Saldo futuro a integralizar dos CRI apurado a partir da respectiva Data de Apuração;*

*Saldo de Obra = Projeção do saldo de obra do Imóvel a incorrer a partir da respectiva Data de Apuração conforme detalhado no relatório de projeção de custos realizados apresentados no relatório de monitoramento de obra, a ser elaborado pelo Agente de Fiscalização ("Relatório de Monitoramento de Obra").*

**(xviii)** Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrados em março de 2025 e março de 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), as quais foram emitidas sem opinião modificada; e

**(xix)** Autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, em conjunto com a Devedora e demais partes, todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, inclusive ratificar a contratação de assessor legal, nos termos acordados na proposta comercial datada de 15 de maio de 2026, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de aditamentos, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

**6. INSTALAÇÃO:** o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.



**7. DELIBERAÇÕES:** colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares de 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, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 76,24% (setenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, por unanimidade observadas as ressalvas abaixo, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

Com relação aos itens “vi” e “vii” da ordem do dia, concedem o prazo adicional de 30 (trinta) dias, contados da presente data, para a recomposição do Fundo de Reserva e reenquadramento da Razão de Garantia 2 por meio dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários ou aporte da Devedora com recursos próprios, bem como sejam providenciados, conforme o caso: (i) as demonstrações financeiras; (ii) as declarações de imposto de renda; (iii) o balanço patrimonial nos termos previstos no respectivo item, referente ao exercício encerrado no ano de 2025; e (iv) a Alteração do Contrato Social da Sociedade devidamente registrada pela JUCESP.

Com relação aos itens “ix” e “x” da ordem do dia, os Titulares dos CRI aprovaram os respectivos itens, com a ressalva de alteração da Taxa anteriormente prevista nas Características das Notas Comerciais da 2ª Série e dos CRI 2ª Série **de 13,25% (treze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano para 11% (onze por cento) ao ano**.

**8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**8.1.** O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

**8.2.** As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.



**8.3.** O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

**8.4.** Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

**8.5.** Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

**8.6.** A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

**8.7.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

**8.8.** Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**9. ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 15 de junho de 2026.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)*



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**Mesa:**

DocuSigned by  
*Cristiane Monique Araujo Martins*  
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802  
CPF: 41278778802  
Data/Hora da Assinatura: 15/06/2026 | 11:18:52 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC BR RFB G4  
-2E221E813E01490...

**Cristiane Monique Araújo Martins**  
*Presidente*

DocuSigned by  
*Lygia Samartin Gonçalves*  
Assinado por: LYGIA SAMARTIN GONCALVES  
CPF: 36380168841  
Data/Hora da Assinatura: 15/06/2026 | 12:31:17 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
-0B2FEE5372B8439...

**Lygia Samartin Gonçalves**  
*Secretária*

DocuSigned by  
*Cristiane Monique Araujo Martins*  
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802  
CPF: 41278778802  
Data/Hora da Assinatura: 15/06/2026 | 11:18:44 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC BR RFB G4  
-2E221E813E01490...

DocuSigned by  
*Guilherme Gabriel Barbosa*  
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA  
CPF: 30514551801  
Data/Hora da Assinatura: 15/06/2026 | 11:11:10 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
-DD365025F156456...

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins  
Cargo: Procuradora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa  
Cargo: Procurador

Assinado por:  
*Natália Xavier Alencar*  
8652F8EB18824B3...

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


*Agente Fiduciário*

Nome: Natália Xavier Alencar  
Cargo: Procuradora

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)


## ANEXO II

### DESENQUADRAMENTO FUNDO DE RESERVA

											
Operação: Dívalvo Raízes											
Emissão: 73											
Série: 1											
FUNDO DE RESERVA											
Período	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26
Valor Mínimo - 3x PMT Subsequente	263.415,05	290.828,89	411.978,21	499.622,18	543.808,14	594.704,81	619.338,39	639.802,59	718.363,20	779.424,50	802.045,05
Valor mínimo - R\$ 300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.001,00	300.002,00
Valor mínimo Fundo de Reserva	300.000,00	300.000,00	411.978,21	499.622,18	543.808,14	594.704,81	619.338,39	639.802,59	718.363,20	779.424,50	802.045,05
Saldo Líquido Aplicado	301.707,71	306.080,03	262.123,52	332.530,94	545.533,76	594.442,82	414.972,53	640.579,12	884.262,52	780.629,95	590.825,16
Status	ENQUADRADO	ENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	ENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	ENQUADRADO	ENQUADRADO	ENQUADRADO	DESENQUADRADO
Valor Aporte	-	-	149.854,69	167.091,24	-	261,99	204.365,86	-	-	-	211.219,90
Valor Excedente	1.707,71	6.080,03	-	-	1.725,62	-	-	776,53	165.899,32	1.205,45	-


(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**ANEXO III  
DESENQUADRAMENTO RAZÃO DE GARANTIA 2**

 Operação: Dívalvo Raízes Emissão: 73 Série: 1  RAZÃO DE GARANTIA - CO - Anterior a ata de 29/04/25							
Período Pagamento	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Caixa	1.413.415,89	1.434.329,07	881.246,75	881.246,75	1.063.600,25	988.839,04	
Saldo a Integralizar	26.935.000,00	24.895.000,00	24.367.000,00	23.343.000,00	21.786.000,00	20.144.000,00	
Direitos Creditórios Pré-Chave - 0,7%	2.180.254,87	2.417.087,57	2.267.056,18	2.221.129,25	2.509.950,26	2.393.641,31	
<b>Total</b>	<b>30.528.670,76</b>	<b>28.746.416,64</b>	<b>27.515.302,93</b>	<b>26.445.376,00</b>	<b>25.359.550,51</b>	<b>23.526.480,35</b>	-
Saldo de Obra	27.233.355,35	25.975.649,14	25.975.649,14	24.148.767,89	23.727.085,84	23.167.809,81	23.167.810,81
Razão Mínima >= 110%	112,10%	110,67%	105,93%	109,51%	106,88%	101,55%	0,00%
Status	ENQUADRADO	ENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**ANEXO IV  
DESENQUADRAMENTO RAZÃO DE GARANTIA 3**

 <p>Operação: Ditolvo Raízes Emissão: 73 Série: 1</p> <p><b>RAZÃO DE GARANTIA - Fluxo</b></p>								
Período Pagamento	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Direitos Creditórios	236.626,60	112.734,02	67.849,16	223.051,39	72.259,29	72.411,03	95.540,52	275.462,49
PMT	173.460,79	182.483,11	206.688,92	212.741,17	225.085,75	218.549,95	273.791,31	247.654,34
Razão Mínima >= 110%	136,42%	61,78%	32,83%	104,85%	32,10%	33,13%	34,90%	111,23%
Valor aporte		87.997,40	159.508,65	10.963,89	175.335,04	167.993,91	205.629,93	- 3.042,72
Status	ENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	DESENQUADRADO	ENQUADRADO

(Anexo V da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

## ANEXO V

### NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE

#### CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE

- (a) Valor Total: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- (b) Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil);
- (c) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (d) Data de Emissão: A data de emissão será prevista no aditamento ao Termo de Emissão;
- (e) Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais da 2ª Série terão o prazo de vencimento previsto no aditamento ao Termo de Emissão, vencendo-se, portanto, em 08 de dezembro de 2028;
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais da 2ª Série será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso;
- (g) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 13,25% (treze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;
- (h) Pagamento da Remuneração: A remuneração será paga conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo V deste edital;
- (i) Amortização: O saldo devedor das Notas Comerciais da 2ª Série será pago conforme tabela constante no Anexo V deste edital;
- (j) Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva;
- (k) Demais Características: As demais características das Notas Comerciais da 2ª Série serão similares às das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo que as condições e regras específicas serão tratadas detalhadamente no aditamento ao Termo de Emissão.

(Anexo V da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE**

Período	Data de Pagamento	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/06/2026		
1	09/07/2026	0,3333%	Sim
2	07/08/2026	0,3333%	Sim
3	09/09/2026	0,3333%	Sim
4	09/10/2026	0,3333%	Sim
5	09/11/2026	0,3333%	Sim
6	09/12/2026	0,3333%	Sim
7	08/01/2027	0,3333%	Sim
8	05/02/2027	0,3333%	Sim
9	09/03/2027	0,3333%	Sim
10	09/04/2027	0,3333%	Sim
11	07/05/2027	0,3333%	Sim
12	09/06/2027	0,3333%	Sim
13	09/07/2027	0,3333%	Sim
14	09/08/2027	0,3333%	Sim
15	09/09/2027	0,3333%	Sim
16	08/10/2027	0,3333%	Sim
17	09/11/2027	0,3333%	Sim
18	09/12/2027	0,3333%	Sim
19	07/01/2028	0,3333%	Sim
20	09/02/2028	0,3333%	Sim
21	09/03/2028	0,3333%	Sim
22	07/04/2028	0,3333%	Sim
23	09/05/2028	0,3333%	Sim
24	09/06/2028	0,3333%	Sim
25	07/07/2028	0,3333%	Sim
26	09/08/2028	0,3333%	Sim
27	08/09/2028	0,3333%	Sim
28	09/10/2028	0,3333%	Sim
29	09/11/2028	0,3333%	Sim
30	08/12/2028	100,0000%	Sim

(Anexo VI da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

### CARACTERÍSTICAS DOS CRI DA 2ª SÉRIE

- (a) Emissão: 73ª emissão;
- (b) Série: 2ª série;
- (c) Quantidade: 25.000 (vinte e cinco mil);
- (d) Valor Total: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- (f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da 2ª Série, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série será incorporado ao Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização;
- (g) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 13,25% (treze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;
- (h) Periodicidade de Pagamento e dos Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela constante do Anexo VI deste edital;
- (i) Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série será amortizado de acordo com a tabela constante do Anexo VI deste edital;
- (j) Forma de comprovação da titularidade: Os CRI da 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI da 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI da 2ª Série extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI da 2ª Série estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (k) Encargos moratórios: Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos ainda os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, correspondentes a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do

inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um inteiro por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento e das despesas comprovadamente incorridas para cobrança;

(l) Regime Fiduciário: Sim;

(m) Depósito para distribuição e negociação: Os CRI da 2ª Série serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(n) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(o) Data de Emissão: A data de emissão será prevista no aditamento ao Termo de Securitização;

(p) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(q) Data de Vencimento Final: 11 de dezembro de 2028;

(r) Prazo de Vigência: O prazo de vigência será previsto no aditamento ao Termo de Securitização;

(s) Garantia flutuante: Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(t) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, sendo certo que os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;

(u) Coobrigação da Emissora: Não há;

(v) Carência: Não há;

(w) Subordinação: Não há;

(x) Revolvência: Não admitida;

(y) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios: Conforme indicada na tabela constante do Anexo VI deste edital;

(z) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(aa) Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento;

(bb) Classificação de risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(cc) Garantia firme: A Oferta dos CRI da 2ª Série não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder;

(dd) Categoria: Residencial (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(ee) Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(ff) Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(gg) Tipo de contrato como lastro: Notas Comerciais (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações);

(hh) Duration: A duration será prevista no aditamento ao Termo de Securitização.

(Anexo VI da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 2ª SÉRIE**

Período	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	16/06/2026		
1	10/07/2026	0,3333%	Sim
2	10/08/2026	0,3333%	Sim
3	10/09/2026	0,3333%	Sim
4	13/10/2026	0,3333%	Sim
5	10/11/2026	0,3333%	Sim
6	10/12/2026	0,3333%	Sim
7	11/01/2027	0,3333%	Sim
8	10/02/2027	0,3333%	Sim
9	10/03/2027	0,3333%	Sim
10	12/04/2027	0,3333%	Sim
11	10/05/2027	0,3333%	Sim
12	10/06/2027	0,3333%	Sim
13	12/07/2027	0,3333%	Sim
14	10/08/2027	0,3333%	Sim
15	10/09/2027	0,3333%	Sim
16	11/10/2027	0,3333%	Sim
17	10/11/2027	0,3333%	Sim
18	10/12/2027	0,3333%	Sim
19	10/01/2028	0,3333%	Sim
20	10/02/2028	0,3333%	Sim
21	10/03/2028	0,3333%	Sim
22	10/04/2028	0,3333%	Sim
23	10/05/2028	0,3333%	Sim
24	12/06/2028	0,3333%	Sim
25	10/07/2028	0,3333%	Sim
26	10/08/2028	0,3333%	Sim
27	11/09/2028	0,3333%	Sim
28	10/10/2028	0,3333%	Sim
29	10/11/2028	0,3333%	Sim
30	11/12/2028	100,0000%	Sim

*(Anexo VII da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)*

## ANEXO VII

### CONDIÇÕES PRECEDENTES DA 2ª SÉRIE

- (a)** perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Emitente, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e posterior arquivamento da ata de reunião de sócios da Emitente para arquivamento perante a JUCESP;
- (b)** perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Ditolvo, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários, e posterior arquivamento da ata de reunião de sócios da Ditolvo perante a JUCESP;
- (c)** perfeita formalização: (1) de aditamento ao Termo de Emissão; (2) de aditamento ao Termo de Securitização; (3) de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (4) de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (5) de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (6) do Contrato de Distribuição da Oferta dos CRI da 2ª Série, sendo certo que se entende por “perfeita formalização” a assinatura de todos os Documentos da Operação acima mencionados, pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;
- (d)** comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o competente cartório de registro de imóveis;
- (e)** comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (f)** comprovação do protocolo para registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o competente cartório de registro de títulos e documentos;
- (g)** instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da 2ª Série a ser realizada pela Titular das Notas Comerciais, por meio da formalização do aditamento ao Termo de Securitização e declaração de custódia do aditamento à Escritura de Emissão de CCI pela Instituição Custodiante;
- (h)** subscrição e integralização dos CRI da 2ª Série por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta dos CRI da 2ª Série, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a primeira liberação de recursos das Notas Comerciais;
- (i)** não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Emitente e/ou de qualquer da Ditolvo;
- (j)** não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

- (k) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (l) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (m) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente, pela Ditolvo e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD;
- (n) recebimento pela Titular das Notas Comerciais do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Oferta dos CRI da 2ª Série, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos documentos da Oferta dos CRI da 2ª Série em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais; e
- (o) conclusão, pelo Agente de Fiscalização, do relatório de auditoria do orçamento de obra de forma satisfatória e em linha com os valores apresentados previamente pela Emitente.

(Anexo VIII da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

**ANEXO VIII – DESPESAS**  
**DESPESAS FLAT DA EMISSÃO DOS CRI DA 2ª SÉRIE**

<b>Custos de Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Alíquota ou Valor</b>	<b>Tributos</b>	<b>Total Geral</b>	<b>% do Total</b>
Restruturação	Habitasec	R\$ 24.308,30	12,15%	R\$ 27.670,23	19,32%
Assessor Legal	Cepeda Advogados	R\$ 40.000,00	15,61%	R\$ 47.398,98	33,10%
Agente de Medição de Obra	Monitori	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	10,48%
Registro emissão do CRI	B3	0,029% do CRI	0,00%	R\$ 7.250,00	5,06%
Registro do lastro na B3	B3	0,003% das CCI	0,00%	R\$ 750,00	0,52%
Taxa de Verificação	CVM	0,03% do CRI	0,00%	R\$ 7.500,00	5,24%
Agente Fiduciário – Implantação da 2ª Série	Oliveira Trust	R\$ 9.401,56	12,15%	R\$ 10.701,83	7,47%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	Oliveira Trust	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	2,38%
Registro da CCI	Oliveira Trust	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	2,38%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	3,18%
Análise de Orçamento para Término de Obra	Monitori	R\$ 17.000,00	0,00%	R\$ 4.200,00	0,39%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,002778% do CRI	0,00%	R\$ 9.919,00	6,93%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	0,00%	R\$ 1.416,00	1%
<b>Total</b>				<b>R\$ 143.189,09</b>	<b>100,00%</b>

## CUSTOS DE MANUTENÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Tributos	Total Geral	% do Total
Escrituração do CRI	Itaú	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00	0,8%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R\$ 4.000,00	12,15%	R\$ 4.553,22	19,8%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	0,4%
Agente de Medição de Obras	Monitori	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	65,2%
Auditoria	Moore	R\$ 230,00	0,00%	R\$ 230,00	1,0%
Contabilidade	Diversos	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00	1,5%
Liquidante	B3	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	4,3%
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	R\$ 9.000,00	12,15%	R\$ 10.244,74	3,7%
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	2,1%
Custódia das CCI	Oliveira Trust	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91	1,2%
<b>Estimativa Total Mês</b>				<b>R\$ 23.015,81</b>	<b>100%</b>
<b>Estimativa Total Ano</b>				<b>R\$ 276.189,76</b>	<b>100%</b>

(Anexo IX da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão (IF 24L2169426) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

ANEXO IX  
PROPOSTA DO ASSESSOR LEGAL

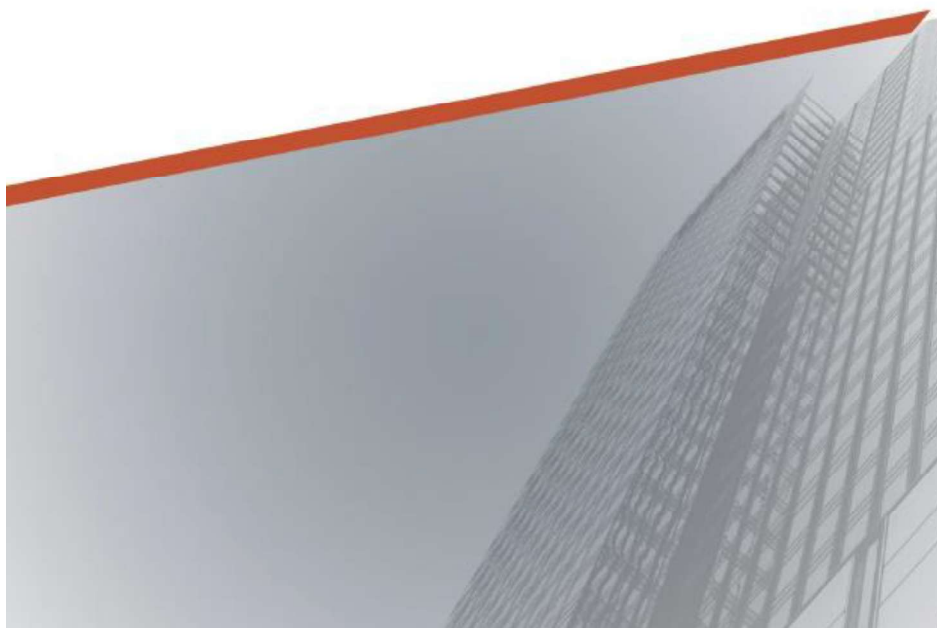
**CEPEDA**  
ADVOGADOS

# Proposta de **Honorários**

/ CRI DITOLVO

**Cliente** Oriz Partners

**Data** 15/05/2026




# SER CEPEDA É SER REFERÊNCIA DE MERCADO

**Cepeda Advogados** foi idealizado por seus fundadores, em 2003, para prover aos seus clientes uma assessoria jurídica diferenciada.

Com a maioria dos seus sócios egressos dos mercados financeiro e de capitais, o escritório estabeleceu duas metas permanentes, fazer diferente e fazer melhor.

**Fazer diferente** por meio do profundo conhecimento das indústrias de atuação e das necessidades dos clientes somado à qualificação e especialização de seus advogados a fim de propor soluções e respostas jurídicas inovadoras e diferenciadas.

**Fazer melhor** pela busca incessante da excelência no atendimento, provendo clientes um serviço eficiente em conteúdo e tempo de resposta.

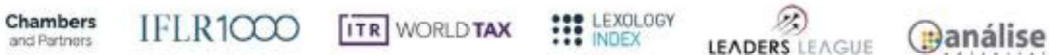
[Apresentação Institucional](#) 

Interface  
O conte

## ÁREAS DE ATUAÇÃO

Asset Management	Imobiliário
Ativos Virtuais e Tecnologia Blockchain	Planejamento Patrimonial, Família e Sucessões
Consultivo Cível	Previdenciário
Contencioso Estratégico	Private Equity
Dívida e Securitização	Societário e M&A
ESG e Investimentos Sustentáveis	Special Situations
Fintechs	Tributário
Fundos de Investimento	Venture Capital

## RANKINGS E RECONHECIMENTOS



**Cliente**

Oriz Partners

**Contato**Bruno Albuquerque [bruno.albuquerque@orizpartners.com.br](mailto:bruno.albuquerque@orizpartners.com.br)**SUMÁRIO DO ESCOPO**

Assessoria jurídica na reestruturação e na emissão da 2ª (segunda) série de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") no âmbito da 73ª emissão de CRI da Habitasec Securitizadora S.A., cujo lastro complementar consistir-se-á nos créditos imobiliários decorrentes das notas comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Notas Comerciais", "Devedora" e "Operação", respectivamente).

Os CRI da 2ª (segunda) série serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).

**DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES**

Neste sentido, inclui-se no escopo dos serviços mencionados acima, a elaboração e/ou revisão dos documentos abaixo indicados, com base nos documentos disponibilizados por este escritório:

- (i) Ata de Assembleia dos Titulares dos CRI;
- (ii) Ata de Reunião de Sócios da Devedora;
- (iii) Ata de reunião de sócios da Construtora Ditolvo Ltda.;
- (iv) Aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (v) Aditamento ao Termo de Securitização;
- (vi) Aditamento da Escritura de Emissão de CCI;
- (vii) Contrato de Distribuição;
- (viii) Modelo de Boletim de Subscrição;
- (ix) Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária;
- (x) Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xi) Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xii) Anúncio de Início da Oferta;
- (xiii) Anúncio de Encerramento da Oferta;
- (xiv) Sumário de Securitização; e
- (xv) Opinião Legal da Oferta.

## CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Diante da modalidade da Oferta e das informações obtidas junto a V.Sa., salientamos que não fazem parte do escopo dos serviços descritos nesta proposta, portanto, (i) a elaboração de material de marketing, prospecto e todos os demais documentos típicos de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160, excetuados aqueles expressamente mencionados acima; (ii) a realização de *due diligence* jurídica da companhia securitizadora, da Devedora, dos garantidores, dos cônjuges anuentes, dos imóveis vinculados à destinação dos recursos e/ou dos bens objeto das garantias constituídas no âmbito da emissão, bem como dos prestadores de serviços envolvidos na Operação; e (iii) a condução de quaisquer registros e averbações que se façam necessários no âmbito da Operação.

**PROPOSTA DE VALORES**

Serviço	Valor líquido (fixo)	Condições de Pagamento	Prazo Máximo para Conclusão
Reestruturação e Emissão de Série Adicional no âmbito do CRI Ditolvo	R\$ 40.000,00	2 (duas) parcelas iguais, sendo (i) 50% no primeiro desembolso dos recursos da operação ou em Junho, o que ocorrer primeiro; e (ii) 50% no segundo desembolso ou até Julho, o que ocorrer primeiro	60 (sessenta) dias

**TABELA DE HONORÁRIOS (POR HORA)\***

Sócios	R\$ 2.135,00 – R\$ 2.475,00
Advogados	R\$ 950,00 – R\$ 1.750,00
Estagiários	R\$ 690,00

\*Valores vigentes na presente data e líquidos de tributos incidentes ou calculados sobre o faturamento, os quais serão acrescidos por ocasião do faturamento na alíquota aplicável (atualmente, gross-up sobre 15,61%).

## DISPOSIÇÕES FINAIS

A prestação dos serviços descritos nesta Proposta pode ser resilida por qualquer das partes, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 10 (dez) dias, resguardados os direitos de honorários relativos a serviços efetivamente prestados e reembolso de despesas arcadas pelo Escritório até o término efetivo dos serviços.

Esta Proposta tem validade de 30 (trinta) dias contados de sua emissão.

[Termos e Condições Gerais](#)

CLIQUE AQUI

Declaro que tive acesso, li e compreendi integralmente os Termos e Condições aplicáveis a esta Proposta de Honorários, disponíveis no link acima, e que concordo com seu conteúdo. Reconheço, ainda, que os Termos e Condições integram esta Proposta para todos os fins, inclusive para interpretação, validade e execução.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

CEPEDA, IGLESIAS, AVINO E  
WAKIMOTO ADVOGADOS

ORIZ PARTNERS

**CEPEDA**  
ADVOGADOS



Portal Cepeda

cepeda.law

Rua Joaquim Floriano, 100, 10º andar  
CEP 05534-000, São Paulo - SP  
110 2832 8860  
contato@cepeda.law