



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

64ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Banco Modal S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

64ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	16F0242080
DATA DE EMISSÃO	27/06/2016
DATA DE VENCIMENTO	15/07/2024
VOLUME TOTAL PREVISTO**	10.581.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	10.581
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 12% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securizadora: Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão: Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária concorda desde já em pagar às Cedentes, no prazo e nas condições previstas na Cláusula 3.5 deste Contrato de Cessão, o valor total de R\$ 10.581.000,00 (dez milhões, quinhentos e oitenta e um mil reais) ("Valor de Cessão").
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

64ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/01/2023	6,190963892	0,59290245	
15/02/2023	7,467900007	0,53415767	
15/03/2023	6,838664548	0,46329631	
15/04/2023	6,44474764	0,39840564	
15/05/2023		0,3282383	34,59220856

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
64	10.581	0	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 24/05/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 3º, item “iv” e inclusão do item “vi”, que tratam do seu objeto social; (ii) alterar o art. 22 § 3º, de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio e; (iii) alterar art. 25 § 1º, de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT de 18/01/2023 - Waiver Descumprimentos - Razão de Garantia.

AGT de 12/05/2023 - Waiver Descumprimento, Aquisição Compulsória.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

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@pentagonotruster.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@pentagonotruster.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

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
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"	Item 4 deste relatório

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>	Item 3 deste relatório
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>	Anexo II deste relatório
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>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
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>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
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) inadimplimento no período”</i>	Anexo I deste relatório
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>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para 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>	Item 9 deste relatório
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</i>	Item 9 deste relatório

terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”

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 por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. 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 se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (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), 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

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*

**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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/9ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	11.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	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.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	36
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12,041365% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/12ª, 13ª e 14ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	50.513.474,29
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e

	Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	112, 28 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	37.002.937,56
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	98.000 e 24.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	200

DATA DE VENCIMENTO	05/12/2035
REMUNERAÇÃO	(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.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/33ª e 34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.372.267,51
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	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.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	91.000 e 22, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e

	(ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	27/04/2026
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,30% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/118ª e 128ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	35.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	17.500 e 17.500, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	<u>118ª Série</u> : (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). <u>128ª Série</u> : 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
-----------------	-------------------------------

EMISSÃO/SÉRIE	1ª/131ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	38.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	38.000
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.

REMUNERAÇÃO	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.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 172ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	12.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Quotas, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	12.000
DATA DE VENCIMENTO	10/02/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
-----------------	-------------------------------

EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez*, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. *Somente durante o período de pagamento da remuneração listada no item (ii) abaixo.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	21.995
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,52% a.a. até 29/08/23 (exclusive); (ii) IPCA + 15% a.a. entre 29/08/23 (inclusive) até 25/09/2023 (exclusive); (iii) IPCA + 0,00% a.a. entre 25/09/23 (inclusive) até 25/12/23 (exclusive); e (iv) IPCA + 15% a.a. entre 25/12/23 (inclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	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.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	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.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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. Fiança: Garantia Fidejussória prestada por (i) Sr. William Nicolau; (ii) Sra. Julieta Luvizotto Nicolau; (iii) Sr. José Geraldo Antunes; e (iv) Sra. Fátima Aparecida Serafim Antunes.

II. Hipoteca de Imóveis (NPA):

“2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 O valor das Obrigações Garantidas, nesta data, corresponde ao montante de R\$ 10.581.000,00 (dez milhões, quinhentos e oitenta e um mil reais), nos termos do Contrato de Cessão.

2.2 Para fins desta Garantia Hipotecária, “Obrigações Garantidas” significa (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização, ou dos demais documentos da Emissão, o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os seus acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme tal termo é definido no Termo de Securitização).

(...)

HIPOTECA

3.1. Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Outorgante dá, em hipoteca de primeiro grau, 100% (cem por cento) da propriedade dos Imóveis Hipotecados, conforme descritos no Anexo I deste Instrumento, em favor da Outorgada.

3.1.1 A Outorgante obriga-se a proceder ao registro da presente Garantia Hipotecária no Cartório de Registro de Imóveis competente, às suas expensas, no prazo de até 20 (vinte) dias, contado da assinatura do presente Instrumento, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias. O mencionado prazo será automaticamente prorrogado por 30 (trinta) dias, em caso de formulação de exigências por parte do Cartórios de Registro de Imóveis.

3.1.2 Em virtude da presente hipoteca, a Outorgante expressamente renuncia, em favor da Outorgada, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a esta conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer frutos, acessões, construções, instalações, melhorias e benfeitorias ora ou doravante relacionadas aos Imóveis Hipotecados.

(...)”

III. Hipoteca de Imóvel (OLEA):

“2. OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1 O valor das Obrigações Garantidas, nesta data, corresponde ao montante de R\$ 10.581.000,00 (dez milhões, quinhentos e oitenta e um mil reais), nos termos do Contrato de Cessão.

2.2 Para fins desta Garantia Hipotecária, “Obrigações Garantidas” significa (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização, ou dos demais documentos da Emissão, o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os seus acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme tal termo é definido no Termo de Securitização).

(...)

3. HIPOTECA

3.1 Em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Outorgante dá, em hipoteca de primeiro grau, 100% (cem por cento) da propriedade dos Imóveis Hipotecados, conforme descritos no Anexo I deste Instrumento, em favor da Outorgada.

3.1.1 A Outorgante obriga-se a proceder ao registro da presente Garantia Hipotecária no Cartório de Registro de Imóveis competente, às suas expensas, no prazo de até 20 (vinte) dias, contado da assinatura do presente Instrumento, devendo, para tanto, tomar todas as providências necessárias. O mencionado prazo será automaticamente prorrogado por 30 (trinta) dias, em caso de formulação de exigências por parte do Cartórios de Registro de Imóveis.

3.1.2 Em virtude da presente hipoteca, a Outorgante expressamente renuncia, em favor da Outorgada, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a esta conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer frutos, acessões, construções, instalações, melhorias e benfeitorias ora ou doravante relacionadas aos Imóveis Hipotecados.

(...)"

IV. Alienação Fiduciária de Quotas (NPA):

"2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), as Fiduciantes, conforme indicado abaixo, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente em garantia, à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969 ("Lei 4.728/65"), e pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004 e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta:

a) de 309.674 (trezentas e nove mil e seiscentas e setenta e quatro) cotas representativas de 33,50% (trinta e três vírgula cinquenta por cento) do capital social total e votante da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários na data deste Contrato, de titularidade da HMR ("Cotas HMR");

b) de 307.363 (trezentas e sete mil e trezentas e sessenta e três) cotas representativas de 33,25% (trinta e três vírgula vinte e cinco por cento) do capital social total e votante da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários na data deste Contrato, de titularidade da FG Antunes ("Cotas FG Antunes"); e

c) de 307.363 (trezentas e sete mil e trezentas e sessenta e três) cotas representativas de 33,25% (trinta e três vírgula vinte e cinco por cento) do capital social total e votante da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários na data deste Contrato, de titularidade da R. Nicolau ("Cotas R. Nicolau" e, em conjunto com as Cotas HMR e as Cotas FG Antunes, "Cotas").

2.1.1. Integram a definição de Cotas:

(a) as cotas derivadas das Cotas por meio de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Cotas e quaisquer bens ou títulos nos quais as Cotas sejam convertidas;

(b) o direito de subscrição de novas cotas representativas do capital social da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários, relacionados à participação das Fiduciantes no capital social da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários; e

(c) todos os dividendos, lucros, rendimentos, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores de remuneração do capital relacionados às Cotas a serem pagos ou distribuídos às Fiduciantes (em conjunto, "Valores").

2.1.2. Para fins deste Contrato, o valor unitário das Cotas, no montante de R\$9.244.000,00 (nove milhões duzentos e quarenta e quatro mil reais), foi apurado, nesta data, com base no valor patrimonial das Cotas verificado no balanço patrimonial da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários de 31 de dezembro de 2015. Para fins de verificação do valor das Cotas pela Fiduciária, a N.P.A.

Empreendimentos Imobiliários se obriga a apresentar anualmente à Fiduciária seu balanço patrimonial, em até 60 (sessenta) dias contados do término de cada exercício social.

2.1.3. Para fins deste Contrato “Obrigações Garantidas” são (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os seus acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

2.1.4. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) as Escrituras de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o presente Contrato; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia, celebrado, nesta data, entre N.P.A. Empreendimentos Imobiliários e Domingos Olea Aguilar Neto, na qualidade de fiduciantes, e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas Oléa”); (v) o Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, a ser celebrado entre a N.P.A. Empreendimentos Imobiliários, na qualidade de outorgante, e a Fiduciária, na qualidade de outorgada, referente aos Lotes Parque das Nações (“Hipoteca Parque das Nações”); (vi) o Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, a ser celebrado entre a Oléa e N.P.A. Empreendimentos, na qualidade de outorgante, e a Fiduciária, na qualidade de outorgada, referente aos Lotes Jardim Espanha (“Hipoteca Jardim Espanha” e, em conjunto com Hipoteca Parque das Nações, simplesmente “Hipotecas”); (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data, entre as Cedentes, a Cessionária e Banco Modal S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – Torre Pão de Açúcar, 5º Andar, Salão 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.

2.1.5. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, as Fiduciantes, ao celebrar o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2.1.6. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.7. As Fiduciantes declaram que as Cotas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, podendo ser alienadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no contrato social da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários, em eventuais acordos de

cotistas ou quaisquer outros documentos qualquer restrição à alienação fiduciária ou venda das Cotas, dos quais as Fiduciantes não tenham renunciado com relação à assinatura e cumprimento deste Contrato.

2.2. As Obrigações Garantidas estão adequada e suficientemente caracterizadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização e, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B, §5º, da Lei 4.728/65 e no artigo 18 da Lei 9.514/97, têm suas características devidamente descritas no Anexo I ao presente Contrato.

2.3. As Partes reconhecem e concordam que, desde que não ocorra qualquer hipótese de Aquisição Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, quaisquer Valores distribuídos e/ou pagos às Fiduciantes estarão e serão considerados para todos os fins automaticamente liberados da presente garantia, podendo ser livremente dispostos e utilizados pelas Fiduciantes sem qualquer restrição ou limitação, independentemente de qualquer ação ou aprovação da Fiduciária.

2.3.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses de Aquisição Compulsória, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, reterá os Valores a fim de garantir a Aquisição Compulsória, parcial ou total, ficando desde já autorizada a aplicar os Valores à efetivação da Aquisição Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários.”

V. Alienação Fiduciária de Quotas (OLEA):

“2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), os Fiduciantes, conforme indicado abaixo, neste ato, de maneira irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente em garantia, à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969 (“Lei 4.728/65”), e pelo artigo 55 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004 e dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta:

a) de 71.042 (setenta e uma mil e quarenta e duas) quotas representativas de 53% (cinquenta e três por cento) do capital social total e votante da Oléa e NPA Empreendimentos na data deste Contrato, de titularidade da N.P.A. Empreendimentos Imobiliários (“Cotas NPA”); e

b) de 12.600 (doze mil e seiscentas) quotas representativas de 9,4% (nove vírgula quatro por cento) do capital social total e votante da Oléa e NPA Empreendimentos na data deste Contrato, de titularidade de Domingos Oléa (“Cotas Domingos” e, em conjunto com as Cotas NPA, “Cotas”).

2.1.1. Integram a definição de Cotas:

(a) as cotas derivadas das Cotas por meio de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das Cotas e quaisquer bens ou títulos nos quais as Cotas sejam convertidas;

(b) o direito de subscrição de novas cotas representativas do capital social da Oléa e NPA Empreendimentos, relacionados à participação dos Fiduciantes no capital social da Oléa e NPA Empreendimentos; e

(c) todos os dividendos, lucros, rendimentos, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, distribuições e demais valores de remuneração do capital relacionados às Cotas a serem pagos ou distribuídos às Fiduciantes (em conjunto, “Valores”).

2.1.2. Para fins deste Contrato, o valor unitário das Cotas, no montante de R\$134.042,00 (cento e trinta e quatro mil e quarenta e dois reais), foi apurado, nesta data, com base no valor patrimonial das Cotas verificado no balanço patrimonial da Oléa e NPA Empreendimentos de 31 de dezembro de 2015. Para fins de verificação do valor das Cotas pela Fiduciária, a Oléa e NPA Empreendimentos se obriga a apresentar anualmente à Fiduciária seu balanço patrimonial, em até 60 (sessenta) dias contados do término de cada exercício social.

2.1.3. Para fins deste Contrato “Obrigações Garantidas” são (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os seus acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização; e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

2.1.4. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) as Escrituras de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o presente Contrato; (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia, celebrado, nesta data, entre HMR – Empreendimentos Imobiliários Ltda., FG Antunes Empreendimentos e Participações Ltda. e R. Nicolau Participações e Empreendimentos Ltda., na qualidade de fiduciantes, e a Fiduciária, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas NPA”); (v) o Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, a ser celebrado entre a N.P.A. Empreendimentos Imobiliários, na qualidade de outorgante, e a Fiduciária, na qualidade de outorgada, referente aos Lotes Parque das Nações (“Hipoteca Parque das Nações”); (vi) o Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, a ser celebrado entre a Oléa e N.P.A. Empreendimentos, na qualidade de outorgante, e a Fiduciária, na qualidade de outorgada, referente aos Lotes Jardim Espanha (“Hipoteca Jardim Espanha” e, em conjunto com Hipoteca Parque das Nações, simplesmente “Hipotecas”); (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Boletim de Subscrição dos CRI; e (ix) o Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado, nesta data,

entre as Cedentes, a Cessionária e o Banco Modal S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – Torre Pão de Açúcar, 5º Andar, Salão 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.

2.1.5. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, os Fiduciantes, ao celebrar o presente Contrato, declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação.

2.1.6. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.7. Os Fiduciantes declaram que as Cotas se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, podendo ser alienadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no contrato social da Oléa e NPA Empreendimentos, em eventuais acordos de cotistas ou quaisquer outros documentos qualquer restrição à alienação fiduciária ou venda das Cotas, dos quais os Fiduciantes demais cotistas da Oléa e NPA Empreendimentos não tenham renunciado com relação à assinatura e cumprimento deste Contrato.

2.2. As Obrigações Garantidas estão adequada e suficientemente caracterizadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização e, em cumprimento ao disposto no artigo 66-B, §5º, da Lei 4.728/65 e no artigo 18 da Lei 9.514/97, têm suas características devidamente descritas no Anexo I ao presente Contrato.

2.3. As Partes reconhecem e concordam que, desde que não ocorra qualquer hipótese de Aquisição Compulsória, conforme previsto no Contrato de Cessão, quaisquer Valores distribuídos e/ou pagos às Fiduciantes estarão e serão considerados para todos os fins automaticamente liberados da presente garantia, podendo ser livremente dispostos e utilizados pelos Fiduciantes sem qualquer restrição ou limitação, independentemente de qualquer ação ou aprovação da Fiduciária.

2.3.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses de Aquisição Compulsória, a Fiduciária, a seu exclusivo critério, reterá os Valores a fim de garantir a Aquisição Compulsória, parcial ou total, ficando desde já autorizada a aplicar os Valores à efetivação da Aquisição Compulsória dos respectivos Créditos Imobiliários.”

VI. Alienação Fiduciária de Imóveis (Las Palmas):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) o Fiduciante é legítimo proprietário e possuidor dos imóveis descritos no Anexo I (“Imóveis”);

(...)

g) nos termos da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão da 1ª Série da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 18 de janeiro de 2023

(“Assembleia Geral”), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias indicadas na ordem do dia da Assembleia Geral, a formalização desta Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) para garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas nos Documentos da Operação (abaixo definidos), o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme tal termo é definido no Termo de Securitização) (“Obrigações Garantidas”);

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações que lhe forem acrescidas, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas constante do Anexo I do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária garante 81,20% (oitenta e um inteiros e vinte centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, atualizadas na data de celebração deste Contrato, descritas acima, e conforme previsto no Anexo I do presente instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas, bem como as que lhe forem acrescidas, nos termos da Lei nº 9.514/97, enquanto não liquidadas todas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo

necessário à liquidação integral das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, juros remuneratórios e encargos moratórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, exceto pela deterioração decorrente do seu respectivo uso.

3.2.1. O Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis, a não ser que obtenha, por escrito, prévia e expressa anuência da Fiduciária.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária.

3.4. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar, integral ou parcialmente, algum dos tributos ou encargos inerentes aos Imóveis, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, além da atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de natureza não indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado.

3.5. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 10 (dez) dias úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis.

3.6. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, sendo que quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo o Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

3.7. Registro do Contrato: As Partes, desde já, autorizam o registro deste Contrato na matrícula dos Imóveis, obrigando-se o Fiduciante e a Fiduciária, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive referido registro às suas custas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

3.7.1. Sem prejuízo do acima disposto, o Fiduciante irá:

(a) atender, de forma diligente, quaisquer exigências que os cartórios de registro de imóveis competente venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível;

(b) registrar, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data da respectiva prenotação, este Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo tal prazo automaticamente prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, caso cumulativamente: (1) tenham sido comprovadamente feitas exigências para o referido registro e (2) o Fiduciante comprove que está diligenciando tempestivamente para o atendimento das exigências contidas no item (1), acima; mediante a apresentação da certidão de matrícula de inteiro teor relativa ao registro deste Contrato confirmando que os Imóveis foram alienados fiduciariamente à Fiduciária e registrado como direito real sem concorrência de terceiros e que não existe nenhum outro direito de garantia real com relação aos Imóveis.

3.7.2. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante acima prevista, o Fiduciante, neste ato, outorga em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente Contrato na matrícula dos Imóveis e cumprir todas as exigências feitas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

3.7.3. Caso o Fiduciante deixe de cumprir qualquer avença contida no presente Contrato, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, ela própria cumprir a referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que o Fiduciante será responsável por todas as respectivas despesas incorridas pela Fiduciária para tal fim, as quais deverão ser reembolsadas em até 15 (quinze) dias e, caso não sejam reembolsadas, estarão compreendidas no objeto das Obrigações Garantidas.

3.7.4. Ainda para fins de registro, o Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cuja cópia constitui o Anexo II ao presente Contrato.

3.8. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, o Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis.

3.8.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para o Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas, sob pena de pagamento de multa correspondente a 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ao mês ou fração do valor do percentual das Obrigações Garantidas, conforme previsto no §1º do artigo 25, da Lei nº 9.514/97.

3.9. Fica permitida ainda, a liberação parcial da Alienação Fiduciária, a exclusivo critério da Fiduciária, desde que: (i) não esteja em curso nenhum descumprimento das Obrigações Garantidas e demais obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (ii) caso seja apurado pela Fiduciária que a Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) está acima do percentual mínimo estabelecido nos Documentos da Operação, sendo que neste caso, a liberação da Alienação Fiduciária, poderá ser realizada para que haja o reenquadramento de Razão de Garantia.”

Adicionalmente informamos que no mencionado Anexo I estão listados os seguintes imóveis:

Matrículas nº 41.894, 41.944, 41.945 41.946, 42.142 e 42.143, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matão – Estado de São Paulo.

VII. Alienação Fiduciária de Imóvel (Colina II):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) o Fiduciante é legítimo proprietário e possuidor do imóvel descrito no Anexo I (“Imóvel”);
(...)

g) nos termos da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Emissão da 1ª Série da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 10 de fevereiro de 2023 (“Assembleia Geral”), os Titulares dos CRI aprovaram, dentre outras matérias indicadas na ordem do dia da Assembleia Geral, a formalização desta Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) para garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas nos Documentos da Operação (abaixo definidos), o que inclui, sem limitação, o seu principal e todos os acessórios, tais como multas, juros de mora, tributos e todos os demais custos e encargos oriundos dos Compromissos de Compra e Venda, da cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da liquidação dos CRI, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, ou em virtude do resgate antecipado dos CRI ou recompra dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, e (ii) todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Cedentes e/ou pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (conforme tal termo é definido no Termo de Securitização) (“Obrigações Garantidas”);
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, transferindo à Fiduciária, por consequência, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações que lhe forem acrescidas, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas na matrícula constante do Anexo I do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato (“Alienação Fiduciária”).

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária garante 13,37% (treze inteiros e trinta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, atualizadas na data de celebração deste Contrato, descritas acima, e conforme previsto no Anexo I do presente instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel opera-se com o registro da presente Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis competente e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade do Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações neles já realizadas, bem como as que lhe forem acrescidas, nos termos da Lei nº 9.514/97, enquanto não liquidadas todas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à liquidação integral das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, juros remuneratórios e encargos moratórios, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas.

3.2. Compromisso do Fiduciante: O Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, exceto pela deterioração decorrente do seu respectivo uso.

3.2.1. O Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel, a não ser que obtenha, por escrito, prévia e expressa anuência da Fiduciária.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel objeto da presente garantia fiduciária.

3.4. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar, integral ou parcialmente, algum dos tributos ou encargos inerentes aos Imóveis, o Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, além da atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de natureza não indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado.

3.5. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à trimestral e mediante aviso com 10 (dez) dias úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis.

3.6. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, sendo que quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza,

incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo o Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

3.7. Registro do Contrato: As Partes, desde já, autorizam o registro deste Contrato na matrícula do Imóvel, obrigando-se o Fiduciante e a Fiduciária, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive referido registro às suas custas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de infração contratual.

3.7.1. Sem prejuízo do acima disposto, o Fiduciante irá:

(a) atender, de forma diligente, quaisquer exigências que os cartórios de registro de imóveis competente venham a fazer com relação ao registro deste Contrato no menor prazo possível;

(b) registrar, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data da respectiva prenotação, este Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo tal prazo automaticamente prorrogado uma única vez por 30 (trinta) dias corridos, caso cumulativamente: (1) tenham sido comprovadamente feitas exigências para o referido registro e (2) o Fiduciante comprove que está diligenciando tempestivamente para o atendimento das exigências contidas no item (1), acima; mediante a apresentação da certidão de matrícula de inteiro teor relativa ao registro deste Contrato confirmando que os Imóveis foram alienados fiduciariamente à Fiduciária e registrado como direito real sem concorrência de terceiros e que não existe nenhum outro direito de garantia real com relação ao Imóvel.

3.7.2. Sem prejuízo das obrigações do Fiduciante acima prevista, o Fiduciante, neste ato, outorga em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do presente Contrato na matrícula do Imóvel e cumprir todas as exigências feitas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

3.7.3. Caso o Fiduciante deixe de cumprir qualquer avença contida no presente Contrato, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, ela própria cumprir a referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que o Fiduciante será responsável por todas as respectivas despesas incorridas pela Fiduciária para tal fim, as quais deverão ser reembolsadas em até 15 (quinze) dias e, caso não sejam reembolsadas, estarão compreendidas no objeto das Obrigações Garantidas.

3.7.4. Ainda para fins de registro, o Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, cuja cópia constitui o Anexo II ao presente Contrato.

3.8. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, o Fiduciante

deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o competente termo de quitação, consolidando-se no Fiduciante a propriedade plena do Imóvel.

3.8.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para o Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas, sob pena de pagamento de multa correspondente a 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ao mês ou fração do valor do percentual das Obrigações Garantidas, conforme previsto no §1º do artigo 25, da Lei nº 9.514/97.

3.9. Fica permitida ainda, a liberação parcial da Alienação Fiduciária, a exclusivo critério da Fiduciária, desde que: (i) não esteja em curso nenhum descumprimento das Obrigações Garantidas e demais obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (ii) caso seja apurado pela Fiduciária que a Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) está acima do percentual mínimo estabelecido nos Documentos da Operação, sendo que neste caso, a liberação da Alienação Fiduciária, poderá ser realizada para que haja o reenquadramento de Razão de Garantia.”

Adicionalmente informamos que no mencionado Anexo I estão listados os seguintes imóveis:

Matrícula nº 6.139, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cerquillo – Estado de São Paulo.

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), na data de quitação do ativo, 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

