



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20L0870667)  
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 05 DE MAIO DE 2026.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 05 de maio de 2026, às 09:00 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"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 196ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da 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"); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
  - (i) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vi) dos Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado caracterizado pelos seguintes **descumprimentos pecuniários**:
    - a. ausência de depósito pela Devedora, dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, uma vez identificados erroneamente em conta de sua titularidade diversa da Conta Centralizadora, no prazo de 1 (um) Dia Útil imediatamente posterior ao recebimento indevido, nos termos da Cláusula 4.4. do Contrato de Cessão Fiduciária, no valor de **R\$ 128.793,20 (cento e vinte e oito mil, setecentos e noventa e três reais e vinte centavos)** verificado sob as apurações realizadas nos meses de setembro à novembro de 2025 ("Repasse").



- b. ausência de atendimento da **Razão de Garantia**, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja, 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas nos meses de novembro de 2025 à abril de 2026, nos termos da Cláusula 5.1 e seguintes do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1.

(ii) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vii) dos Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado caracterizado pelo seguinte **descumprimento não pecuniário**:

- a. Concernente ao envio pela Devedora a Emissora e ao Agente Fiduciário, da declaração de não vencimento antecipado anual, de modo a atestar a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, referente ao período encerrado em 31 de janeiro de 2026, conforme previsto na Cláusula 10.1, item (xii) do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1.

(iii) Caso aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias corridos e contados da realização da presente assembleia, para que a Devedora: (i) realize o aporte com recursos próprios em montante suficiente para cumprimento do Repasse e reenquadramento da Razão de Garantia; (ii) providencie o envio da declaração de não ocorrência de vencimento antecipado.

(iv) Aprovar e ratificar a liberação da garantia fiduciária, pela Emissora, do Apartamento 102, Tipo B, localizado na Torre 3 "Tulip" do empreendimento denominado Manhattan Spring Park, considerando que o imóvel foi vendido com preço abaixo do valor mínimo para comercialização.

**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 o 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 100% dos CRI em circulação, por**



**unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

Em decorrência das aprovações, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a adotarem todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas, inclusive a contratação de Assessor Legal para elaboração dos aditamentos para concretizar as deliberações, caso aplicável.

## **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) dos 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 indenidos 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 pelo Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 05 de maio 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 196ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 05 de maio de 2026.)

**Mesa:**

DocuSigned by  
*Guilherme Gabriel Barbosa*  
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA  
CPF: 30514551801  
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 11:01:41 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
DD385025F156456...

**Guilherme Gabriel Barbosa**  
*Presidente*

DocuSigned by  
*Cristiane Monique Araújo Martins*  
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802  
CPF: 41278778802  
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 12:35:48 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC BR RFB G4  
2E221E813E01490...

**Cristiane Monique Araújo Martins**  
*Secretária*

DocuSigned by  
*Guilherme Gabriel Barbosa*  
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA  
CPF: 30514551801  
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 11:02:33 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB G3  
DD385025F156456...

DocuSigned by  
*Cristiane Monique Araújo Martins*  
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802  
CPF: 41278778802  
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 12:35:52 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC BR RFB G4  
2E221E813E01490...

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa  
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins  
Cargo: Procuradora

Assinado por:  
*André de Oliveira Buffara*  
8652F8EB18824B3...

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

*Agente Fiduciário*

Nome: André de Oliveira Buffara  
Cargo: Procurador



(Anexo II da Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 05 de maio de 2026.)

### Desenquadramento da Razão de Garantia

Operação: Manhattan II							
Série: 196							
RAZÃO DE GARANTIA							
Período Pagamento	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	
Período Competência (Relatório)	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	
Valor de avaliação Imóveis River Center	20.329.641,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valor de avaliação Imóveis Spring Park	6.660.421,05	1.290.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	
VP dos Recebíveis	20.065.695,58	12.313.930,34	12.419.764,77	12.415.384,15	12.572.840,51	12.714.985,76	
Garantia Adicional Jardins das Artes	43.188.000,00	43.188.000,00	43.188.000,00	43.188.000,00	43.188.000,00	43.188.000,00	
Garantias Adicionais Alfas 1, 2 e 3	30.467.999,99	30.467.999,99	30.467.999,99	30.467.999,99	30.467.999,99	30.467.999,99	
Valor do Fundo de Reserva	2.074.502,89	1.395.744,42	1.417.778,36	1.437.360,90	1.442.601,38	1.451.822,24	
Valor do Fundo de Despesas	919.650,43	1.005.790,30	956.193,04	957.858,38	1.001.138,72	983.537,84	
Valor do Fundo de Juros	-	-	708.015,73	475.182,39	360.607,95	711.425,62	
<b>Valor das Garantias</b>	<b>123.705.911,26</b>	<b>89.661.465,05</b>	<b>90.447.751,89</b>	<b>90.231.785,81</b>	<b>90.323.188,55</b>	<b>90.807.771,45</b>	
<b>Saldo Devedor do CRI</b>	<b>70.717.650,03</b>	<b>71.057.588,76</b>	<b>71.121.510,04</b>	<b>71.249.545,82</b>	<b>71.484.664,34</b>	<b>71.720.555,15</b>	
Valor do Fundo de Despesas	919.650,43	1.005.790,30	956.193,04	957.858,38	1.001.138,72	983.537,84	
SD - Fundo de Despesas	69.797.999,60	70.051.798,46	70.165.317,00	70.291.687,44	70.483.525,62	70.737.017,31	
<b>Razão Mínima &gt;= 250%</b>	<b>177,23%</b>						
Status	<b>DESCUMPRIDO</b>						
Valor a Amortizar	20.315.635,09						
<b>Razão Mínima &gt;= 140%</b>	127,99%		128,91%		128,37%		
Status	<b>DESCUMPRIDO</b>		<b>DESCUMPRIDO</b>		<b>DESCUMPRIDO</b>		
Valor a Amortizar	6.007.894,85		5.559.779,93		5.840.411,86		
	5.966.962,37		5.966.962,37		5.874.323,42		