



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 31ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2025**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 19 de fevereiro de 2025, 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 1ª Série da 31ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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: **Daniela Angela Rodrigues**; Secretário: **Ana Carolina Briante Eiler**.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Aprovar a declaração da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários:

a) Envio pela Susten Energia à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento a cópia das demonstrações financeiras do último exercício social encerrado em 31/12/2023, nos termos das Cláusulas 9.2.9 do Termo de Securitização e 5.2.8 do Contrato de Cessão, concomitantemente, estipula ao Everton, nos mesmos prazos e enquanto sua Fiança estiver vigente, cópia da sua declaração de imposto de renda, ora qualificados como Fiadores, vencidas em 01/04/2024;



- b)** Envio pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, da cópia de quaisquer boletos e/ou faturas de cobrança para fins de comprovação da Notificação aos Cooperados, conforme Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, vencida desde a celebração do respectivo contrato, em 24/10/2023;
 - c)** Envio pelo Agente de Medição à Emissora e ao Agente Fiduciário do Relatório de Medição, o qual deveria ser encaminhado em 20/03/2024, conforme Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão;
 - d)** Envio pela Devedora da renovação com, no mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento da respectiva apólice, qual seja, 25/05/2024, os Seguros e seus respectivos endossos à Emissora, nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão;
 - e)** Envio anual pela Cedente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, qual seja, 31/12/2023, declaração, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração Contrato de Cessão em 24/10/2023 e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão;
 - f)** A lavratura da Escritura do Direito Real de Superfície e a apresentação de tal título para registro na serventia imobiliária competente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados data da de integralização Da Operação Financeira, vencida em 10/07/2024; e
 - g)** A formalização semestral do aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, para inclusão nas Garantias de todo Equipamento adquirido para a operação de Centrais Fotovoltaicas, pelo período de fevereiro a agosto de 2024, sendo certo que, considera-se Equipamento todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto se tal venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizada pela Fiduciária, ou de outra forma permitida de acordo com o Contrato de Cessão, conforme Cláusula 1.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos ("Documentos Pendentes").
- (ii)** Aprovar a declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários:
- (a)** Do pagamento da parcela do Aluguel Fixo, oriundos do Contrato de Locação, a serem pagos à Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente aos



ao período de julho de 2024 à janeiro de 2025, restando configurada a inadimplência pela Cedente, sendo certo, que tal descumprimento enseja o acréscimo de: **(i)** multa moratória de 2% (dois por cento); **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, calculado *pro rata die*, se necessário (“Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos”), conforme estabelece a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, por conseguinte, em razão da inadimplência do pagamento das Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos, restou configurado a inadimplência da Remuneração do CRI, nos meses de novembro, dezembro de 2024 e janeiro de 2025, conforme previsto na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização; e

(b) Desenquadramento do Fundo de Reserva, no valor correspondente a R\$ 207.818,73 (duzentos e sete mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e três centavos), referente ao mês de setembro de 2024, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, sendo certo, que caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acima descrito para enquadramento do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.8.2, item (b) do Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”);

(iii) Aprovar que o pagamento da Remuneração pela Superfície, conforme definido na Cláusula 3.1 no Instrumento Particular de Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças (“Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície”), no valor correspondente a 3 (três) salários mínimos equivalentes a R\$ 4.236,00 (quatro mil, duzentos e trinta e seis reais), seja realizado diretamente pela Emissora cm recursos do Patrimônio Separado e passe a integrar as Despesas da Operação, conforme convencionado no Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície, firmado entre as partes Cerâmica São José Indústria e Comércio Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º: 12.079.866/0001-19 e Mg Leste Energia e Engenharia SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º: 51.688.453/0001-83. Por conseguinte, ratificar o pagamento realizado em 19/11/2024, no valor R\$26.178,48 (vinte e seis mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos) a título de valores em aberto das mensalidades vencidas, referente ao período de junho/2024 a novembro/2024, com acréscimos dos Encargos Moratórios previsto na Cláusula 3.3 Contrato de Promessa de Direito Real de Superfície;

Aprovar, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos aplicáveis, a constituição da garantia da alienação fiduciária de imóvel, que recairá sobre a integralidade do imóvel situado na Rodovia GP – 02, Rodovia Nelson Barbieri, nº 10, Chácara Estância Cosmorama, CEP 14.813-899, no município de São Paulo, estado de São Paulo, conforme matrícula nº **8.559** do 2º Registro de Imóveis de Araraquara – SP, cadastrado junto à Prefeitura do Município de Gavião Peixoto/SP sob o nº 03.03.099.001.1 (doravante denominado “Imóvel 01”), de titularidade de Cordeiro Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º: 49.197.172/0001-96. A referida constituição de garantia da alienação fiduciária de Imóvel passará a ser compartilhada no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Emissão em Série Única (“CRI ITAOBIM”) e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão em Série Única (“CRI MIRANTE” – Emissão em referência), ambas da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (em conjunto denominadas “Operações”), de modo que esta alienação fiduciária, bem como qualquer produto,



resultado ou valor obtido com a excussão ou execução da presente serão compartilhados e divididos entre as Operações, na proporção equivalente ao saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas em relação à sua totalidade no momento de seu recebimento, apropriação ou pagamento, dentre eles o que ocorrer primeiro, sendo certo que o Imóvel 01 não foi submetido a avaliação por empresa contratada para tal finalidade, tampouco houve realização de *Due Diligence*;

(iv) Aprovar, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos aplicáveis, a constituição da garantia adicional de alienação fiduciária que recairá sobre a integralidade de um ou mais imóveis, urbanos e/ou rurais, a ser(em) dado(s) como reforço de garantia, desde que livre(s) e desimpedido(s) de quaisquer ônus e restrições que restrinjam a preferência da Emissora como credora fiduciária e que o(s) mesmo(s) atinjam montante suficiente para fazer frente às Obrigações Garantidas em sua totalidade, assumidas nas Operações, conforme atestado pelo Pinheiro Neto Advogados Associados ou outro escritório de primeira linha, contratado para este fim. O(s) imóvel(is) objeto(s) da presente garantia adicional deverá(ão) ser apresentado(s) na data da Assembleia para deliberação dos Investidores e/ou em momento posterior, sendo que, neste último caso, caberá à Emissora dar ciência aos Investidores e ao Agente Fiduciário sobre a elegibilidade do(s) imóvel(is) e, ato seguinte, convocar nova Assembleia para sua ratificação. A referida constituição de garantia da alienação fiduciária de Imóvel passará a ser compartilhada no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Emissão em Série Única ("CRI ITAOBIM") e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão em Série Única ("CRI MIRANTE" – Emissão em referência), ambas da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (em conjunto denominadas "Operações"), formalizada por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis ou Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Instrumentos de Garantia"), em 30 (trinta) dias, contados da presente Assembleia, de modo que esta alienação fiduciária, bem como qualquer produto, resultado ou valor obtido com a excussão ou execução da referida garantia, serão compartilhados e divididos entre as Operações, na proporção equivalente ao saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas em relação à sua totalidade no momento de seu recebimento, apropriação ou pagamento, dentre eles o que ocorrer primeiro, sendo certo que não haverá avaliação e realização de *Due Diligence* do(s) imóvel(is) a ser(em) dado(s) em garantia;

(v) Caso aprovado as matérias constantes nos itens (iv) e (v), aprovar que a Devedora adote todas as providências necessárias para: **(a)** a prenotação dos respectivos Instrumentos de Garantia, para registro perante o Registro de Imóveis Competente ocorra em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura; e **(b)** o registro deste Instrumentos de Garantia, ocorram no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias desde que haja apresentação de exigências;

(vi) Aprovar a contratação de empresa para prestação de serviços de transporte às expensas do Patrimônio Separado para retirada dos equipamentos adquiridos pela Fiduciante, relacionados no Anexo II da Assembleia, para fins de instalação e operação de duas centrais fotovoltaicas de energia solar ("Centrais Fotovoltaicas"), os quais, não foram entregues e permanecem na sede e/ou distribuidora da Golden Distribuidora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º: 04.196.935/0018-94 e



Edmond Soluções e Tecnologias S.A, inscrita no CNPJ sob o n.º: 23.858.058/0001-76, bem como aprovar a contratação de locação de galpão às expensas do Patrimônio Separado para armazenamento dos equipamentos; e

(vii) Aprovar adoção de medidas necessárias para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, execução das Garantias, contratação de um assessor legal, e eventual compra e/ou constituição de vínculo societário com uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) oportunamente indicada, bem como constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação, documentos e propostas que serão disponibilizados pela Securitizadora.

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 o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

7. DELIBERAÇÕES: 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) Com relação aos itens “(i)”, “(ii)” e “(viii)” da **Ordem do Dia**, os Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por aprovar a **suspensão** da deliberação dos referidos itens por um prazo de 30 dias, a contar desta data, com reabertura no dia 21 de março de 2025, às 14:00 horas.

(b) Com relação aos itens “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(vi)” e “(vii)” da **Ordem do Dia**, os Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por **aprovar** a integralidade das matérias ali tratadas, dispensando-se nova transcrição.

Em razão da aprovação descrita no item “b” acima, a Emissora e o Agente Fiduciário estão automaticamente autorizados a adotarem as medidas necessárias para implementação das matérias ora deliberadas.

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 Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

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. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão: (i) do compartilhamento de garantias no âmbito desta Emissão e do CRI ITAOBIM, de modo que tais garantias poderão não ser suficientes para quitar as obrigações junto ao Titular dos CRI em caso de vencimento antecipado da Emissão; (ii) da possível fragilidade dos imóveis objeto de garantia adicional, uma vez que não foram ou serão objeto de avaliação prévia ou *due diligence*.

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

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2025.

(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 31ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 19 de fevereiro.)

Mesa:

DocuSigned by:
[Daniela Rodrigues]
Assinado por: DANIELA ANGELA RODRIGUES 2771786803
CPF: 2771786803
Data/Hora da Assinatura: 19/02/2025 07:07:03 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB OS
ICP-Brasil
10A2B481851B402...

Daniela Angela Rodrigues
Presidente

DocuSigned by:
[Ana Carolina Briante Eiler]
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER 4204282284
CPF: 4204282284
Data/Hora da Assinatura: 19/02/2025 04:39:08 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB OS
ICP-Brasil
3E7F48BCFF341B...

Ana Carolina Briante Eiler
Secretário

DocuSigned by:
[Daniela Rodrigues]
Assinado por: DANIELA ANGELA RODRIGUES 2771786803
CPF: 2771786803
Data/Hora da Assinatura: 19/02/2025 07:07:58 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB OS
ICP-Brasil
10A2B481851B402...

DocuSigned by:
[Ana Carolina Briante Eiler]
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER 4204282284
CPF: 4204282284
Data/Hora da Assinatura: 19/02/2025 04:39:17 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB OS
ICP-Brasil
3E7F48BCFF341B...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

Assinado por:

Rafael Toni

6ABE280CFCBC4A5...

DocuSigned by:

Gustavo Soares de Oliveira

699A42394D86419...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador

Nome: Gustavo Soares de Oliveira
Cargo: Procurador