



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO (IF 2110600458/ 2110940475/
2110940482/ 2110940484/ 2110940485/ 2110940486)
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 10:30 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 das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries 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 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 **(iv)** da Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 41.532.825/0001-34 ("Devedora"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) Aprovar a contratação, às expensas do Patrimônio Separado, do Galdino Pimenta, Takemi, Ayoub Salgueiro, e Rezende de Almeida Advogados, inscrito no CNPJ nº 56.954.341/0001-50 ("Assessor Legal"), para consultoria jurídica, conforme escopo e honorários previstos na Proposta de Honorários Advocatícios constante no Anexo II da Ata.
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: Inicialmente, o Agente Fiduciário e a Emissora questionaram 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.

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. O Agente Fiduciário informa, aos Titulares dos CRI, que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis, no presente momento, aos CRI.

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

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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, 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 das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão (IF 2110600458/2110940475/ 2110940482/ 2110940484/ 2110940485/ 2110940486) 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 | 06:38:29 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
DD365025F156456...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 12:37:23 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araujo Martins
Secretária

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514551801
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 06:38:33 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
DD365025F156456...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2026 | 12:37:27 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 Araujo Martins
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:

Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

475C73FAE33045D...

Assinado por:

Litza Sester Flores

8E8F0B2F0DA04DA...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador

Nome: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora



(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 279ª, 280, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 05 de maio de 2026.)

Proposta Assessor Legal



São Paulo, 15 de abril de 2026.

(Por e-mail)

À
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Ref: Proposta de honorários – CRI Vila Madalena - 1ª Emissão – 6 Séries (nºs 279/284)

Prezados,

Honrados com a consulta, apresentamos abaixo a nossa proposta de honorários (“Proposta”) para representar a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (“Contratante”), na qualidade de representante, sob o regime fiduciário, dos créditos imobiliários e das garantias do patrimônio separado constituído, nos termos da Lei Federal nº 9.514/1997, pela emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Séries 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª da 1ª Emissão da Contratante, em face de VILA MADALENA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., MONTRECON CONSTRUÇÕES LTDA., MONTREAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.; ANDRESSA CASTRO KHOURI CIPRIANO e dos demais coobrigados (“Devedores”), conforme espoco de serviço a seguir especificado.

Caso estejam de acordo com esta Proposta, solicitamos a gentileza de nos retornar uma via assinada, com o que estará formalizada a nossa relação profissional.

Atenciosamente,

Flavio Galdino

Gabriel Barreto

www.galdino.com.br

São Paulo
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 | 8ª andar
CJ. B02 | 04538-132 | Itaim Bibi
São Paulo | SP
+ 55 11 3041 1500

Rio de Janeiro
Rua Fátima de Almeida, 56
8ª andar | 9ª andar | 10ª andar
22420-020 | Ipanema
Rio de Janeiro | RJ
+55 21 3195 0240

Brasília
SHS - QI. 10 | Conjunto 1
Casa 11 | 71630-015 | Lagoa Sul
Brasília | DF
+55 61 3201-5671

1. Escopo dos serviços. O escopo dos serviços desta Proposta consiste na assessoria jurídica, representação processual e defesa dos interesses da Contratante em face dos Devedores, considerando (i) uma fase negocial, envolvendo inclusive a elaboração de eventuais aditivos dos instrumentos de dívida e garantia, em caso de acordo ou reestruturação; e (ii) o ajuizamento de medidas judiciais cabíveis para proteção e recuperação do crédito em fase dos Devedores.

1.1 Os serviços de advocacia objeto desta proposta abrangem: (i) a análise dos instrumentos contratuais celebrados entre as Partes; (ii) análise do cumprimento dos instrumentos de garantia pelos devedores, com as respectivas interações com a Securitizadora e Agente Fiduciário; (iii) participação em reuniões (presenciais ou virtuais) com o Cliente, contraparte e outros envolvidos na operação ou reestruturação do crédito; (iv) elaboração de minutas de aditivos e opiniões legais para eventual reestruturação ou acordo; (v) pesquisa de doutrina e jurisprudência; (vi) em caso de ação judicial, elaboração de todas as petições, manifestações, recursos, em todas as instâncias, até o trânsito em julgado; (vii) participação em despachos, audiências, julgamentos e sustentações orais e (viii) emissão de relatórios periódicos.

1.2 O escopo desta proposta não considera outras medidas judiciais, tais como, mas não se limitando, ações anulatórias, revisionais, embargos de terceiro, arbitragens, processos de recuperação judicial ou falência.

1.3 Honorários. Pela prestação dos serviços que integram o Escopo desta Proposta, propomos:

- (i) Honorários de Pro-labore – Fase Negocial e em caso de Aditivos Contratuais da Operação, no valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, a serem pagos em até 5 (cinco) dias da aceitação desta proposta, considerando a atuação do escritório em até 3 (três) meses de trabalho, renovando-se sucessivamente, caso necessário;
- (ii) honorários de pro-labore em caso de ajuizamento de ação de execução/medida judicial, no valor de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, a serem pagos em até 5 (cinco) dias, caso a hipótese venha a ser confirmada; e
- (iii) honorários de êxito: após o ajuizamento de medida judicial, 5% (cinco por cento) sobre o valor do benefício econômico envolvido, considerando o valor do acordo, reestruturação de dívida, dação em pagamento, cessão de crédito ou valores que vierem a ser recuperados em juízo, limitados a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), o qual será atualizado nos termos da Cláusula 3 abaixo.



2. Despesas incorridas na prestação dos serviços. As despesas incorridas pelo Escritório ou por seus profissionais, incluindo as despesas com viagens, estadias, transporte, emolumentos e custos de cartórios, deverão ser adiantadas pelo Cliente.
3. Correção dos valores. Os valores constantes dessa proposta serão corrigidos com base na variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M (ou do índice que vier a substituí-lo) até a data do efetivo pagamento. Em caso de inadimplemento, o valor da parcela inadimplida, corrigido com base na variação positiva da IGP-M, será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês.
4. Valores líquidos. Os valores referentes aos honorários previstos nesta Proposta são líquidos de quaisquer tributos. Para o bem da clareza, Escritório e Cliente deixam expressamente registrado que promoverão o recolhimento de todos e quaisquer tributos incidentes, na forma da legislação em vigor, prestando-se a presente cláusula apenas a estabelecer que o Escritório fará jus a receber os valores acima sem qualquer decréscimo.
5. Faturamento. O Cliente declara-se ciente de que o Escritório poderá prestar os serviços objeto desta Proposta por meio das suas várias sedes, razão pela qual as notas e faturas poderão ser emitidas por qualquer das unidades do Escritório (localizadas no Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília), a depender do local da prestação dos serviços, da sede do juízo ou tribunal em que a causa esteja sendo processada e/ou do domicílio profissional dos advogados envolvidos na prestação dos serviços. Para que se possa efetivar a prestação de serviços e o faturamento na forma aqui mencionada, o Cliente compromete-se a cadastrar em seus sistemas internos, se necessário, todas as sedes do Escritório como fornecedoras ou prestadoras de serviços.
- 6.
7. Honorários de sucumbência. Eventuais honorários advocatícios de sucumbência que venham a ser fixados em processos judiciais constituirão direito autônomo do Escritório, na forma do Estatuto da Advocacia, não se compensando de qualquer forma com os honorários contratados, os quais, em qualquer cenário, não são alterados por eventual sucumbência.
8. Confidencialidade e Informação privilegiada. Todas as informações de caráter privado fornecidas pelos Fundos e/ou seus respectivos prepostos e/ou Consultores e/ou Partes Relacionadas em razão dos serviços contratados serão mantidas em sigilo pelo Escritório por prazo indeterminado. Todas as informações e comunicações entre as partes serão protegidas e tratadas como informação e comunicação privilegiadas entre cliente e advogado para todos os fins legais.
9. Inexistência de relação empregatícia. Esta Proposta e a execução dos serviços aqui descritos não criam nenhuma relação empregatícia entre as partes e os advogados e demais profissionais vinculados ao Escritório.
10. Proteção de Dados Pessoais. As Partes se comprometem a cumprir todas as leis, regras e regulamentos aplicáveis aos dados pessoais tratados em razão da execução dos



serviços objeto desta proposta, incluindo, mas não se limitando, às disposições da Lei 13.709/18 (Lei de Proteção de Dados Pessoais - LGPD) e regulamentação posterior.

11. Compliance. O Escritório declara que atua em conformidade com a Lei nº 12.846/13 e o Decreto nº 8.420/15 ("Leis Anticorrupção") e se obriga a cumpri-las na execução dos serviços objeto desta Proposta, ficando desde já convencionado que nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as Leis Anticorrupção, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

12. Assinaturas. As Partes acordam que esta Proposta poderá ser assinada de forma física ou eletronicamente, ainda que por meio de assinatura eletrônica simples, conforme autorizado pela Lei nº 14.063/20. Consequentemente, as partes reconhecem que qualquer forma de registro eletrônico das correspondentes assinaturas eletrônicas apostas neste instrumento será suficiente para a sua veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia, assim como para a vinculação das partes a seus termos. As partes também concordam que a assinatura eletrônica desta proposta não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerada, para todos os fins e efeitos, um título executivo extrajudicial.

13. Foro e executividade. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias referentes à presente Proposta, bem como para promover sua execução.

* * *



Estamos inteiramente de acordo com a proposta de honorários submetida e cientes de que a nossa concordância perfaz a contratação dos serviços jurídicos a serem prestados pelo Escritório, formando uma relação jurídico-contratual válida e eficaz para todos os fins e efeitos.

De acordo, em _____, _____ 2026.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Testemunhas:

Ass.: _____	Ass.: _____
Nome: _____	Nome: _____
CPF: _____	CPF: _____