

[Imprimir](#)

# Formulário de Referência (FRE)

Nome da Companhia Securitizadora	Habitasec Securitizadora SA		
CNPJ da Companhia Securitizadora:	09.304.427/0001-58	Ano de Referência:	2024

<b>1. Identificação das pessoas responsáveis pelo formulário</b>	
Diretor responsável pelas atividades de securitização	Marcos Ribeiro do Valle Neto
Diretor responsável pelo cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da resolução:	Daniela Angela Rodrigues
<b>1.1. Declarações do Diretor Responsável:</b>	
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>	

<b>2. Histórico da Companhia Securitizadora</b>				
2.1. Data de início das atividades:	01/11/2010			
2.2. Número, volume e percentual de emissões	Número		Volume	
	Qtd	%	(R\$)	%
a. Realizadas	305	100,00%	R\$ 7.377.530.611,15	100,00%
b. Liquidadas no vencimento	12	3,94%	R\$ 0,00	0,00%
c. Liquidadas antecipadamente (pré-pagamento)	26	8,52%	R\$ 0,00	0,00%
d. Em atraso e em fase de renegociação, reestruturação ou execução das garantias	19	6,23%	R\$ 783.649.856,88	10,62%
e. Inadimplidas e não pagas	8	2,62%	R\$ 81.333.741,50	1,10%
f. Adimplentes a vencer	240	78,69%	R\$ 6.512.547.012,77	88,28%

<b>3. Recursos humanos e tecnológicos</b>					
<b>3.1. Descrever os recursos humanos da companhia securitizadora, fornecendo as seguintes informações:</b>					
Número de acionistas do bloco de controle:	1	Número de empregados:	28	Número de tercerizados:	5
Outras observações importantes:	Bloco acionário composto por três acionistas, sendo um controlador.				
<b>3.2. Descrever os recursos tecnológicos utilizados para controle das operações de securitização, incluindo os aspectos relacionados à segurança da informação e procedimentos de contingências:</b>					
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>					

<b>4. Auditor independente da Companhia Securitizadora</b>	
Nome empresarial:	Moore MSLL Lucchesi Auditores e Consultores
Data de contratação dos serviços:	01/01/2022
Descrição dos serviços contratados:	Auditoria das Demonstrações Contábeis e Financeiras anuais e intermediárias (trimestrais) da Securitizadora e auditoria independente dos Patrimônios Separados.
Dados da pessoa Responsável	

<b>Nome:</b>	Sergio Lucchesi Filho	<b>CPF:</b>	332..06.3.6-88
<b>Telefone:</b>	1155612230	<b>E-mail:</b>	slucchesi@msbrasil.com.br
<b>Em caso de substituição do auditor, informar:</b>			
<b>Nome do auditor substituído:</b>			
<b>Justificativa da substituição:</b>			
<b>Eventuais razões, apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa apresentada pela companhia:</b>			
<b>Montante total de remuneração:</b>	R\$ 204.475,38 referente a auditorias.		

<b>5. Informações financeiras</b>	
<b>5.1. Informações das emissões da companhia securitizadora</b>	
<b>a. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização submetidas ao regime fiduciário</b>	R\$ 770.587.617,86
<b>b. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização não submetidas ao regime fiduciário, se aplicável.</b>	R\$ 0,00
<b>c. Evolução do estoque total de operações de securitização nos últimos 5 (cinco) anos até a data de referência. (data-base: 31/12)</b>	
<b>Data-base</b>	<b>Valor</b>
31/12/2023	R\$ 770.587.617,86
31/12/2022	R\$ 1.328.024.319,63
31/12/2021	R\$ 1.394.920.387,16
31/12/2020	R\$ 507.042.583,79
31/12/2019	R\$ 2.402.336.088,15
<b>5.2. Informações financeiras da companhia securitizadora, excluindo-se as suas emissões de securitização</b>	
<b>a. Total dos passivos para pagamento</b>	
<b>i) Até 30 dias</b>	R\$ 0,00
<b>ii) Até 90 dias</b>	R\$ 0,00
<b>iii) Até 180 dias</b>	R\$ 0,00
<b>iv) Até 360 dias</b>	R\$ 3.582.181,14
<b>v) Após 360 dias</b>	R\$ 0,00
<b>b. Liquidez corrente (ativo circulante / passivo circulante)</b>	2,65
<b>c. Liquidez imediata (caixa e equivalentes / passivo circulante)</b>	0,23
<b>d. Liquidez geral [(ativo circulante + não circulante) / (passivo circulante + não circulante)]</b>	2,85
<b>e. Endividamento total (passivo circulante + não circulante / ativo)</b>	0,35
<b>f. Retorno sobre os ativos (lucro líquido / ativo total)</b>	0,50
<b>g. Retorno sobre o patrimônio (lucro líquido / patrimônio líquido)</b>	0,78
<b>h. Impostos a recuperar total (R\$)</b>	R\$ 8.225.850,87
<b>i. Estimativa do prazo de recuperação dos impostos:</b>	
<b>i) Em até 1 ano</b>	R\$ 0,00
<b>ii) Em até 2 anos</b>	R\$ 0,00

iii) Em até 3 anos	R\$ 0,00
iv) Entre 3 a 5 anos	R\$ 8.225.850,87
v) Acima de 5 anos	R\$ 0,00
j. Índice (impostos a recuperar total / lucro líquido médio dos últimos 3 anos)	R\$ 1,410000

<b>6.1. Escopo das atividades:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>7.1. Grupo econômico da companhia securitizadora:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>8. Estrutura operacional e administrativa</b>					
<b>8.1. Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora:</b>					
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>					
<b>8.2. Organograma da estrutura administrativa da companhia securitizador:</b>					
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>					
<b>8.3 Sobre os diretores, informe:</b>					
<b>Nome:</b>	Marcos Ribeiro do Valle Neto	<b>CPF ou Nº passaporte:</b>	308.200.418-07	<b>Idade:</b>	42
<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>Data da posse:</b>	24/04/2024	<b>Prazo do mandato:</b>	02 anos
<b>Cargo Ocupado:</b>	Diretor de Securitização e Distribuição	<b>Outros Cargos:</b>	Membro do Conselho de Administração		
<b>Condenações:</b>	Não há				
<b>Experiência Profissional:</b>	Administrador de empresas, formado pela EAESP – FGV, possui especialização em “Direito e Finanças para o Crédito”. Atua no mercado de securitização desde 2010, tendo participado da originação, estruturação e distribuição de mais de 200 operações que somam mais de R\$ 10 bilhões em CRI, CRA, debêntures, notas comerciais, CCBs e fundos imobiliários. Possui ampla experiência no mercado financeiro, onde trabalhou por 5 anos como gerente comercial em bancos de atacado nos segmentos de crédito corporate e middle market.				
<b>Nome:</b>	Daniela Angela Rodrigues	<b>CPF ou Nº passaporte:</b>	277.178.668-03	<b>Idade:</b>	45
<b>Profissão:</b>	Advogada	<b>Data da posse:</b>	24/04/2024	<b>Prazo do mandato:</b>	02 anos
<b>Cargo Ocupado:</b>	Diretora Jurídica e Compliance	<b>Outros Cargos:</b>	Não		
<b>Condenações:</b>	Não há				
<b>Experiência Profissional:</b>	Advogada com 22 anos de experiência profissional na área jurídica corporativa no setor imobiliário e mercado de capitais, atuando em players do mercado de capitais, empresas do Setor Imobiliário e Multinacionais Varejistas. Atuação como agente de garantia e Servicer em operações financeiras estruturadas (cessão de direitos creditórios à FIDCs e FIIs, emissão de CCBs, CCB, CRI); Estruturação jurídica de operações de Home Equity e excussão de garantia fiduciária; Atuação na gestão estratégica para prevenção de litígios e implementação de políticas de Compliance e Anticorrupção; Atuação na área de contratos em diferentes segmentos, realização de Due Diligence e auditorias para M&A; Formulação e análise de risco de operações imobiliárias, envolvendo aquisições de terrenos, imóveis, locações, Built to Suit e contratos para desenvolvimento de shopping center; Assessoria à modelagem financeira de empreendimentos imobiliários; Experiência na estruturação e gestão de departamento jurídico; Gerenciamento de contencioso judicial e extrajudicial, empresarial e imobiliário; Experiência em direito registral, incorporações e loteamentos; Assessoria em legislações diversas, regulatórias e representação em Órgãos Públicos, Ministério Público e entidades Governamentais.				
<b>8.4. Informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização:</b>					

Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>
<b>8.5. Informações sobre normas e regulamentares aplicáveis securitização e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>
<b>8.6. Informações sobre a estrutura mantida para a seleção, monitoramento e cobrança de recebíveis, formalização de garantias e formalização de operações de securitização:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>
<b>8.7. Informações sobre a área responsável pela distribuição de títulos de securitização de sua emissão:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>9. Regras, procedimentos e controles internos:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>10. Receitas</b>				
<b>10.1 Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente em decorrência de:</b>				
		<b>Última</b>	<b>Penúltima</b>	<b>Antepenúltima</b>
<b>Data-base</b>		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>a. Receitas fixas com a administração dos patrimônios separados e demais emissões</b>		21,39%	35,54%	39,50%
<b>b. Receitas de spread ou provenientes de “sobras” dos patrimônios separados e demais emissões</b>		4,47%	12,33%	2,61%
<b>c. Receitas por serviços de estruturação</b>		6,79%	0,00%	18,65%
<b>d. Receitas de emissão/distribuição</b>		0,00%	1,72%	5,15%
<b>e. Receitas provenientes das aplicações financeiras próprias</b>		0,92%	2,41%	2,01%
<b>f. Outras receitas</b>	<b>Descrição</b>	66,44%	48,00%	26,47%

<b>11. Contingências:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>12. Comentário dos diretores:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>13. Assembléias:</b>
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>

<b>Anexos</b>
<a href="#">1.1. Declarações dos Diretos Responsáveis</a>
<a href="#">13. Regras, políticas e práticas em assembleias</a>
<a href="#">6. Escopo das atividades</a>
<a href="#">8.1 2. Estrutura operacional e administrativa</a>
<a href="#">9. Regras, procedimentos e controles internos</a>
<a href="#">8.4 5 6 7. Outras inform. Estrutura operacional e administrativa</a>
<a href="#">12. Comentários dos diretores</a>
<a href="#">7. Grupo econômico</a>
<a href="#">3.2. Recursos tecnológicos</a>

11. Contingências