

[Imprimir](#)

Formulário de Referência (FRE)

Nome da Companhia Securitizadora	Habitasec Securitizadora SA		
CNPJ da Companhia Securitizadora:	09.304.427/0001-58	Ano de Referência:	2026

1. Identificação das pessoas responsáveis pelo formulário	
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
1.1. Declarações do Diretor Responsável:	
Ver anexo no final do documento. Anexos	

2. Histórico da Companhia Securitizadora				
2.1. Data de início das atividades:	01/11/2010			
2.2. Número, volume e percentual de emissões	Número		Volume	
	Qtd	%	(R\$)	%
a. Realizadas	500	100,00%	R\$ 7.895.319.376,32	100,00%
b. Liquidadas no vencimento	72	14,40%	R\$ 0,00	0,00%
c. Liquidadas antecipadamente (pré-pagamento)	134	26,80%	R\$ 0,00	0,00%
d. Em atraso e em fase de renegociação, reestruturação ou execução das garantias	36	7,20%	R\$ 1.456.585.835,40	18,45%
e. Inadimplidas e não pagas	24	4,80%	R\$ 432.439.586,80	5,48%
f. Adimplentes a vencer	234	46,80%	R\$ 6.006.293.954,12	76,07%

3. Recursos humanos e tecnológicos					
3.1. Descrever os recursos humanos da companhia securitizadora, fornecendo as seguintes informações:					
Número de acionistas do bloco de controle:	2	Número de empregados:	35	Número de tercerizados:	4
Outras observações importantes:					
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:					
Ver anexo no final do documento. Anexos					

4. Auditor independente da Companhia Securitizadora	
Nome empresarial:	Moore MSL 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	

Nome:	Sergio Lucchesi Filho	CPF:	332..06.3.6-88
Telefone:	1155612230	E-mail:	slucchesi@msbrasil.com.br
Em caso de substituição do auditor, informar:			
Nome do auditor substituído:			
Justificativa da substituição:			
Eventuais razões, apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa apresentada pela companhia:			
Montante total de remuneração:	R\$ 504.000,00 (quinhentos e quatro mil reais).		

5. Informações financeiras	
5.1. Informações das emissões da companhia securitizadora	
a. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização submetidas ao regime fiduciário	R\$ 7.895.319.376,32
b. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização não submetidas ao regime fiduciário, se aplicável.	R\$ 0,00
c. Evolução do estoque total de operações de securitização nos últimos 5 (cinco) anos até a data de referência. (data-base: 31/12)	
Data-base	Valor
31/12/2025	R\$ 1.162.378.481,57
31/12/2024	R\$ 1.194.976.108,86
31/12/2023	R\$ 513.576.811,48
31/12/2022	R\$ 1.123.930.240,75
31/12/2021	R\$ 3.335.839.402,82
5.2. Informações financeiras da companhia securitizadora, excluindo-se as suas emissões de securitização	
a. Total dos passivos para pagamento	
i) Até 30 dias	R\$ 0,00
ii) Até 90 dias	R\$ 0,00
iii) Até 180 dias	R\$ 0,00
iv) Até 360 dias	R\$ 1.266.257,12
v) Após 360 dias	R\$ 16.673.326,04
b. Liquidez corrente (ativo circulante / passivo circulante)	1,02
c. Liquidez imediata (caixa e equivalentes / passivo circulante)	0,13
d. Liquidez geral [(ativo circulante + não circulante) / (passivo circulante + não circulante)]	1,03
e. Endividamento total (passivo circulante + não circulante / ativo)	1,03
f. Retorno sobre os ativos (lucro líquido / ativo total)	0,28
g. Retorno sobre o patrimônio (lucro líquido / patrimônio líquido)	8,78
h. Impostos a recuperar total (R\$)	R\$ 15.420.012,64
i. Estimativa do prazo de recuperação dos impostos:	
i) Em até 1 ano	R\$ 0,00
ii) Em até 2 anos	R\$ 0,00

iii) Em até 3 anos	R\$ 0,00
iv) Entre 3 a 5 anos	R\$ 15.420.012,64
v) Acima de 5 anos	R\$ 0,00
j. Índice (impostos a recuperar total / lucro líquido médio dos últimos 3 anos)	R\$ 3,190000

6.1. Escopo das atividades:Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)**7.1. Grupo econômico da companhia securitizadora:**Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)**8. Estrutura operacional e administrativa****8.1. Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora:**Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)**8.2. Organograma da estrutura administrativa da companhia securitizadora:**Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)**8.3 Sobre os diretores, informe:**

Nome:	Marcos Ribeiro do Valle Neto	CPF ou Nº passaporte:	308.200.418-07	Idade:	44
Profissão:	Administrador	Data da posse:	29/04/2026	Prazo do mandato:	02 anos
Cargo Ocupado:	Diretor de Securitização e Distribuição	Outros Cargos:	Membro do Conselho de Administração		
Condenações:	Não há				
Experiência Profissional:	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.				
Nome:	Daniela Angela Rodrigues	CPF ou Nº passaporte:	277.178.668-03	Idade:	47
Profissão:	Advogada	Data da posse:	29/04/2026	Prazo do mandato:	02 anos
Cargo Ocupado:	Diretora Jurídica e Compliance	Outros Cargos:	Não		
Condenações:	Não há				
Experiência Profissional:	Advogada com 25 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, emissão de CCl, 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.				
8.4. Informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização:					

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

9. Regras, procedimentos e controles internos:
Ver anexo no final do documento. Anexos

10. Receitas					
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:					
			Última	Penúltima	Antepenúltima
Data-base			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
a. Receitas fixas com a administração dos patrimônios separados e demais emissões			6,74%	0,07%	21,39%
b. Receitas de spread ou provenientes de “sobras” dos patrimônios separados e demais emissões			0,00%	0,00%	4,47%
c. Receitas por serviços de estruturação			5,18%	0,07%	6,79%
d. Receitas de emissão/distribuição			0,00%	0,00%	0,00%
e. Receitas provenientes das aplicações financeiras próprias			10,61%	0,10%	0,92%
f. Outras receitas	Descrição	Floating, descontos, atualização créditos fiscais, recuperação de despesas	12,11%	0,08%	66,44%

11. Contingências:
Ver anexo no final do documento. Anexos

12. Comentário dos diretores:
Ver anexo no final do documento. Anexos

13. Assembléias:
Ver anexo no final do documento. Anexos

Anexos
7. Grupo econômico
8.4 5 6 7. Outras inform. Estrutura operacional e administrativa
6. Escopo das atividades
12. Comentários dos diretores
11. Contingências
9. Regras, procedimentos e controles internos
3.2. Recursos tecnológicos
1.1. Declarações dos Diretos Responsáveis
8.1 2. Estrutura operacional e administrativa

[13. Regras, políticas e práticas em assembleias](#)