



POLÍTICA DE PROVISIONAMENTO

**São Paulo
01/05/2026**

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. TERMOS DEFINIDOS	Erro! Indicador não definido.
3. METODOLOGIA DE PROVISIONAMENTO	3
4. EFEITO VAGÃO	3
5. RENEGOCIAÇÃO, RECOMPRA OU EXECUÇÃO.....	3
6. BAIXA DO ATIVO (WRITE OFF)	4

1. INTRODUÇÃO

O objetivo desse documento é o de descrever a metodologia aplicada ao cálculo de provisão dos direitos creditórios que compõem o lastro das emissões da Habitasec Securitizadora S.A.

Nele são abordadas as práticas de acordo com a regulação vigente, bem como conceitos específicos sobre a forma de fazer provisão e marcá-la ao longo do tempo, guiando os cálculos da Canal de maneira transparente e em linha com as melhores práticas do mercado.

A Perda para Devedores Duvidosos (PDD) consiste no conjunto de práticas e procedimentos técnicos estabelecidas para determinar a provisão para perdas por redução no valor de recuperação dos Direitos Creditórios.

2. TERMOS DEFINIDOS

Perda Incorrida - Significa a perda associada à evidência objetiva da ocorrência de um evento de inadimplência que impacta os fluxos de caixa futuros de um Ativo financeiro.

Perda Esperada - Significa a antecipação ou reconhecimento de perdas com base em estimativas de riscos futuros embasadas em eventos de crédito, não sendo necessária a ocorrência de evento de perda para reconhecimento de *impairments*.

Régua de Atraso - Significa a estratégia escalonada de cálculo da perda incorrida da PDD, por meio da qual se mensura um percentual de provisionamento sobre o valor presente dos Direitos Creditórios de acordo com as faixas de atraso estabelecidas.

Recompra - Significa a situação na qual o cedente recompra os Direitos Creditórios detidos pelo Patrimônio de Afetação do CRI/CRA, envolvendo transação financeira.

Substituição - Significa casos de troca dos Direitos Creditórios sem que haja transação financeira envolvida.

Alongamento de Prazo - Significa a prorrogação de uma ou mais parcelas consideradas a partir da data original do pagamento.

Renegociação - Significa a alteração das condições inicialmente estabelecidas com relação ao fluxo de pagamento acordado em relação a um ou mais Direitos Creditórios da carteira da classe, resultando em um novo fluxo de pagamento.

Efeito Vagão – consiste na aplicação do mesmo provisionamento de maior risco para todos os créditos com a mesma característica, de um mesmo devedor, mesmo que estes possuam faixas de atraso diferentes.

3. METODOLOGIA DE PROVISIONAMENTO

Nas situações de vencimento antecipado e de inadimplência por período igual ou superior a 3 (três) meses, é constituída uma provisão de 100% do saldo de créditos a receber não cobertos por qualquer garantia. São considerados como garantias o saldo do disponível que a operação apresenta na data, o valor de mercado atualizado do imóvel em garantia, e quaisquer acordos homologados em juízo, estes quando aplicáveis

4. EFEITO VAGÃO

O Efeito Vagão poderá ser adotado pela Habitasec em direitos creditórios atribuídos a um mesmo devedor, em uma ou mais soluções de créditos, que possuam as mesmas características de garantias, estrutura e liquidez.

Observa-se que a provisão decorre da classificação de risco atribuída ao devedor e das demais características inerentes à operação, tais como garantias, coobrigação e probabilidade de recuperação do crédito.

Assim, há possibilidade dos direitos creditórios de um mesmo devedor serem provisionados de forma diferente pela Habitasec em cada emissão.

5. SUBSTITUIÇÃO, RENEGOCIAÇÃO E RECOMPRA OU EXECUÇÃO

As condições de recompra podem estar previstas nos documentos da emissão. O cálculo de PDD deve considerar o histórico de recompra e Renegociação com objetivo de refletir o adequado risco de crédito da carteira, se aplicável.

Em relação às Renegociações, considerando a estrutura do CRI/CRA, o perfil e risco de crédito da carteira de direitos creditórios, para fins de PDD e conciliação, a Habitasec poderá:

- (i) Manter os controles das parcelas pelos seus fluxos originais e reconhecer os eventuais recebimentos de acordo com a entrada dos recursos financeiros no caixa do Patrimônio Separado;
- (ii) Substituir o fluxo original pelo fluxo renegociado, mantendo a régua de provisão original; e
- (iii) Substituir o fluxo original pelo fluxo renegociado, alterando a régua de provisão com objetivo de realizar provisões mais aceleradas para as Renegociações quando comparado a tabela de provisionamento inicial, desde que o primeiro pagamento da renegociação tenha sido realizado.

A Habitasec recomenda que todas as Renegociações sejam formalizadas.

As condições de recompra poderão estar definidas nos instrumentos de emissão do CRI/CRA, sendo nesse caso uma prática recorrente ou eventual de determinada estrutura.

Para os casos de Alienação Fiduciária, a execução seguirá o estipulado pela legislação vigente, quer seja, Leis 9.514 alterada pela 13.465, dessa forma a Habitasec procederá da seguinte maneira:

Uma vez consolidada a propriedade em nome da Habitasec, esta promoverá o leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes

No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel.

6. BAIXA DE ATIVO (WRITE OFF)

A Habitasec poderá classificar como perda e realizar a baixa do ativo no caso de ocorrência da seguinte hipótese:

- Direito Creditório vencido/inadimplido há pelo menos até 180 (cento e oitenta) dias ou de acordo com os instrumentos jurídicos da solução de crédito;
- Constatada falha na originação, de qualquer natureza, inclusive fraude, que impeça o recebimento;
- Evidência de que a possibilidade de recuperação do ativo de forma satisfatória foi esgotada e o Direito Creditório esteja integralmente provisionado.