

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

**ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 158ª E 159ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 29 DE JANEIRO DE 2021**

1. DATA, HORA E LOCAL DA ASSEMBLEIA: realizada em 29 de janeiro de 2021, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, por vídeo conferência online, sem possibilidade de participação de forma presencial, por meio da plataforma digital Zoom Video Communications - <<https://us02web.zoom.us>>, sob tipo de conta "Profissional", cujo *link* de acesso, constante no Anexo II à presente ata, foi disponibilizado pela Habitasec Securitizadora S. A. ("Emissora") ao agente fiduciário e aos titulares de CRI que apresentaram os poderes para representação até o horário de instalação dessa assembleia, nos termos do edital de convocação e conforme previsto na Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("Instrução CVM 625").

2. CONVOCAÇÃO: Edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo nos dias 20, 21 e 22 de janeiro de 2021, com rerratificação do Edital publicada no dia 21 de janeiro de 2021, nos termos da cláusula 12.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., conforme aditado ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: Os representantes **(i)** dos titulares dos CRI da 158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, detentores de 85,25% (oitenta e cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação ("Titulares de CRI"), excluídos os CRI detidos pela Devedora, conforme cláusula 12.8 do Termo de Securitização, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** da Emissora, todos relacionados ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Rodrigo Faria Estrada e Secretária: Rosemeire Ribeiro de Souza

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** aprovar o aporte pelos Titulares dos CRI, para a Conta do Patrimônio Separado da Emissão, para o pagamento de prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, do agente fiduciário da Emissão, despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto na cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização da Emissão e honorários do assessor legal eleito pelos Titulares dos CRI; **(ii)** autorizar a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotar todas as providências que se façam necessárias para a efetivação das deliberações decorrentes dessa Ordem do Dia.

 1

6. INSTALAÇÃO: Abertos os trabalhos, o Presidente constatou os requisitos para a instalação da presente assembleia e passou a palavra à representante da Emissora. A representante da Emissora questionou aos presentes se quaisquer deles enquadram-se nas hipóteses de conflito de interesse para se manifestar e/ou proferir voto, restando negativa essa resposta por todos os presentes. Dando continuidade, a representante da Emissora apresentou aos Titulares de CRI parte do material contido no site do administrador nomeado em Juízo no âmbito da recuperação judicial da Devedora, qual seja o link <https://www.recuperacaojudicialurbplan.com.br/>, esclarecendo aos presentes, sumariamente, as características de classe de credores quirografários e quirografários financeiros (assim definidos no plano da recuperação judicial da Devedora). A representante da Emissora também apresentou aos Titulares de CRI o conteúdo do Anexo III dessa ata, com a relação das despesas incorridas e não pagas da Emissão de CRI, bem como uma previsão de aporte de recursos para cobrir as despesas que incorrerão nos próximos 06 (seis) meses. Foi devolvida a palavra ao Presidente que deu seguimento às deliberações.

7. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia acima, os Titulares de CRI deliberaram por:

(i) 99,04% (noventa e nove inteiros, vírgula zero quatro por cento) dos Titulares de CRI -presentes, deliberaram por aprovar com ressalvas o item (i) da ordem do dia, de modo que ocorra o aporte financeiro pelos Titulares de CRI na mesma proporção dos CRI por eles detidos, e, quanto ao veículo de investimento detentor de 83,61% (oitenta e três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, este deverá aportar os recursos para a Conta do Patrimônio Separado na mesma proporção dos CRI por ele detidos e considerando *pro rata* a data do ingresso desse referido Titular de CRI na posição de detentor desse ativo de acordo com o cadastro de Agente Escriturador e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”). A Emissora deverá notificar a totalidade dos Titulares de CRI detentores de CRI em circulação, ainda que ausentes nessa assembleia, para que, conforme a proporção detida por cada titular de CRI, possam realizar o aporte correspondente à quantidade de CRI que cada titular de CRI possua, para a conta do Patrimônio Separado até totalizar a quantia de R\$ 208.581,27 (duzentos e oito mil e quinhentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos). A Emissora esclarece que contará com o registro de e-mail nas bases do Agente Escriturador e da B3. **O Titular de CRI detentor de 0,96% (zero vírgula noventa e seis por cento) do computo dos presentes, se absteve de votar sobre a matéria do item (i) da ordem do dia.**

(ii) 99,04% (noventa e nove inteiros, vírgula zero quatro por cento) dos Titulares de CRI -presentes, deliberaram por autorizar a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotar todas as providências que se façam necessárias para a efetivação das deliberações decorrentes dessa Ordem do Dia.

O Titular de CRI detentor de 0,96% (zero vírgula noventa e seis por cento) do computo dos presentes, se absteve de votar sobre a matéria do item (ii) da ordem do dia.

 2

Finalizadas as matérias da Ordem do Dia, o veículo de investimento detentor de 83,61% (oitenta e três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação manifestou o seu interesse em prosseguir com uma liquidação antecipada e financeira dos CRI, para encerramento da Emissão de CRI de modo antecipado, caracterizando o seu resgate integral perante a B3, de modo que a totalidade dos Titulares de CRI possa se beneficiar dos ativos em garantia.

A representante da Emissora esclareceu que na modalidade de credora quirografária dessa Emissão de CRI no âmbito da Recuperação Judicial, não há ativos em garantia, porém, há uma expectativa de recebimento do crédito na forma prevista no plano da recuperação judicial da Devedora, de modo que seja possível avaliar em momento oportuno o encerramento da Emissão de CRI com a sua quitação ampla e irrestrita mediante operação de cessão de direitos creditórios constituídos na recuperação judicial em favor da Habitasec para os Titulares de CRI, devendo, nessa hipótese, a totalidade dos Titulares de CRI se compor para essa espécie de encerramento da Emissão de CRI não prevista nos Documentos da Operação e, portanto, pendente de deliberação por assembleia geral extraordinária de Titulares de CRI.

Desse modo, o veículo de investimento detentor de 83,61% (oitenta e três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação avaliará os pontos indicados pela Emissora para que possa acioná-la com o pedido formal de convocação de assembleia sobre a matéria do parágrafo supra.

Essa ata é lavrada conforme a Instrução CVM 625, em especial em seu art. 2º no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais documentos vinculados à Emissão.

A presente ata será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico.

8. ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

(As assinaturas seguirão na próxima página)

 3

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada 29 de janeiro de 2021.)

Mesa:

DocuSigned by:
Rodrigo Faria Estrada
29783B92FE224B6...
Rodrigo Faria Estrada
Presidente

DocuSigned by:
R. Souza
163DDE9A4B064C0...
Rosemeire Ribeiro de Souza
Secretária

DocuSigned by:
Rodrigo Faria Estrada
29783B92FE224B6...
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

DocuSigned by:
R. Souza
163DDE9A4B064C0...

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

CPF nº

CPF nº

DocuSigned by:
Gabriela Gomes Silva
86767C1B43D1459
PENTÁGONO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Gabriela Gomes Silva

Cargo: Procuradora

CPF nº: 219.459.418-39

DS
CPB VC

DS
CBF 4

(Anexo III da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada 29 de janeiro de 2021.)

DESPESAS DA EMISSÃO DE CRI

158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão				
PENTÁGONO	Agente Fiduciário	R\$ 21.380,47	13/04/2020	Recibo Pronto
PENTÁGONO	Agente Custodiante	R\$ 5.845,75	-	
LEITE TOSTO E BARROS	Assessoria Jurídica	R\$ 10.000,00	08/03/2019	NF
LEITE TOSTO E BARROS	Assessoria Jurídica	R\$ 10.000,00	01/04/2019	NF
Gaia SEC	Despesas	R\$ 9.519,40	18/10/2019	ND
Gaia SEC	Despesas	R\$ 22.300,97	18/10/2019	ND
CSMV ADVOGADOS	HONORÁRIOS ADV	R\$ 22.000,00	18/07/2019	RECIBO
LUZ PUBLICIDADE	Publicação - Fato Relevante	R\$ 1.534,68	30/05/2020	NF
Total Despesas Incorridas		102.581,27		
Previsão mensal das despesas		R\$ 106.000,00	Estimativa 6 meses	
TOTAL GERAL		R\$ 208.581,27		

