

# HabitaSEC = Habitasec Securitizadora S.A. =

securitizadora

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58 - NIRE 35.3.0035206.8



## Edital de 1ª (Primeira) Convocação para Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª Séries da Habitasec Securitizadora S.A.

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª Séries da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI”, “Titulares dos CRI”, “Emissão” e “Securitizadora”), respectivamente, bem como o Agente Fiduciário, para se reunirem em **Assembleia Geral de Titulares dos CRI a ser realizada em 1ª (primeira) convocação no dia de 17 de abril de 2025, às 10 horas, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de voto**, publicado no sítio eletrônico da Securitizadora e também por meio do sistema de envio de Informações Periódicos Eventuais da CVM. Os Titulares dos CRI devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 11.3. e seguintes do Termo de Securitização da Emissão, deverão deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** Sustar, ou não, os efeitos do Vencimento Antecipado Automático conforme previsto na Cláusula 6.4.2. item (x) e (xi) do Termo de Securitização e 5.3., item (x) e (xi) da CCB, em razão do inadimplemento de obrigação pecuniária, consubstanciado no não repasse dos Direitos Creditórios no prazo de 1 (um) Dia Útil no período de dezembro de 2024 à Conta Centralizadora nos termos da Cláusula 5.1.3 da CCB. Sendo devido, o valor nominal não repassado que perfaz o *quantum* de R\$ o valor de R\$ 312.035,17 (quatrocentos e quinze mil, cento e vinte reais e vinte e oito centavos). **(ii)** Aprovar, ou não, que seja compensado o valor devido, do pagamento de R\$ 312.035,17 (trezentos e doze mil, trinta e cinco reais e dezessete centavos) por meio da constituição da nova unidade autônoma pertencente ao Imóvel já alienado pela **Basesul Empreendimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.227.497/0001-61 (“**Fiduciante**”), em favor da Emissora. Sendo que a Unidade Autônoma 821, está descrita e caracterizada no R 7-72-345 da matrícula nº 72.345, situada no 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba - PR (“**Reforço de Garantia**”), por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de bens imóveis em Garantia e Outras Avenças (“**Alienação Fiduciária**”) celebrado em 05 de fevereiro de 2024. Ademais, referida Unidade Autônoma já foi objeto do parecer jurídico favorável do Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri, que atestou a possibilidade da constituição do Reforço de Garantia através da opinião legal emitida em 15 de fevereiro de 2024. **(iii)** Declarar, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB e por consequência Resgate dos CRI nos termos da Cláusula 5.4 da CCB e 6.4.3 do Termo de Securitização, em razão do Inadimplemento das seguintes obrigações não pecuniárias: (a) Nos termos da cláusula 1.3.3. do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, não houve o envio do aditamento constante no Anexo IV do referido instrumento, formalizando a transferência de titularidade dos Direitos Creditórios Futuros. (b) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (c) da CCB, não foi enviado o Imposto de Renda dos Avalistas concernente ao exercício findo de 2024. (c) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (a) da CCB, não foi enviado à Demonstração Financeira Auditada concernente aos trimestres findos de junho, setembro e dezembro de 2024, incorrendo no Evento de Vencimento Antecipado não Automático constante na cláusula 5.4, item (ii) da CCB e 6.4.3, item (ii) do Termo de Securitização. (d) Nos termos da cláusula 11.1. item (i) alínea (a), subitem (ii)-b da CCB e 6.4.9. do Termo de Securitização, o não envio de declaração atestando que não houve evento de vencimento antecipado. (e) Nos termos da cláusula 6.4.3, item (xxiv) do Termo de Securitização e Cláusula 5.4, item (xxiv) da CCB, não foi enviado endosso do seguro concernente ao período de março de 2024. **(iv)** Aprovar, ou não, alteração da cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão e Promessa de Cessão, a fim de alterar à redação do conceito de Direitos Creditórios Futuros, no sentido de que às Unidades vendidas e que não foram integralmente quitadas, passem a integrar a garantia da Operação até sua liberação. Bem como, ajustar o “Anexo II Descrição e Caracterização dos Direitos Creditórios Presentes Objeto da Cessão Fiduciária” constante nos Documentos da Operação, para constar: (a) Vaga 7 está em estoque; e (b) Vaga 48 foi integralmente quitada, sendo certo que será desonerada, não figurando em garantia da Operação; (c) Incluir as novas Unidades a serem alienadas, conforme Anexo II que constará na assembleia. **(v)** Aprovar, ou não, a utilização dos recursos excedentes do Fundo de Despesas no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme previsto na cláusula 2.6.5. do Termo de Securitização e cláusula 10.1.3 da CCB, e a utilização do Fundo de Reserva do valor de R\$ 191.293,58 (cento e noventa e um mil, duzentos e noventa e três reais e cinquenta e oito centavos) conforme constante da cláusula 2.6.6. do Termo de Securitização e cláusula 10.1.4 da CCB, sendo que haverá desenquadramento deste valor no Fundo de Reserva, autorizando desde já que ocorra até a Integralização da 3ª Série, por meio dos recursos provenientes da Reabertura de Série (conforme abaixo definido), sendo certo que os recursos serão destinados para o Fundo de Obras, conforme previsto na cláusula 2.6.7 do Termo de Securitização e cláusula 10.1.5. da CCB. **(vi)** Autorizar nos termos do item 14 do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER e Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, a (“**Reabertura de Série**”) nos mesmos termos e condições constantes na Cláusula 3.1., “3ª Série” do Termo de Securitização, em razão de ter se esgotado o Período de Distribuição Constante na cláusula 3.2.5. Sendo certo que, a nova série de CRI, será destinada aos Investidores Profissionais, objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, pela própria Emissora, a seu exclusivo critério, sem a intermediação de instituição intermediária, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, e na forma deste Termo de Securitização. Os recursos provenientes da Abertura de Série serão utilizados nos termos da Cláusula 2.1.2.3 da CCB, sendo retidos na Conta Empreendimento Alvo e destinados para compor o Fundo de Obras Edifício *One Life*. **(vii)** Caso aprovado o item (vi) acima, nos termos da cláusula 12.1. e 12.1.1. do Termo de Securitização e Anexo V da CCB, autoriza a utilização do Fundo de Despesas para arcar com os custos provenientes de registro da oferta da 3ª série da Comissão de Valores Mobiliários, Anbima e outros que se façam necessário para sua distribuição, sendo descontado estes valores da Integralização proveniente da Reabertura de Série. Bem como, ajuste da cláusula 13.9. inciso (i) da CCB de forma a excluir a indicação do agente de estruturação. **(viii)** Ajustar a cláusula 11.3.4. do Termo de Securitização, a fim de excluir o item (a) constante nessa cláusula, cujo teor dispõe sobre a necessidade de envio pela Emissora do Edital a cada Titular de CRI e/ou aos Custodiante. **(ix)** Autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais. Em conformidade com a Resolução CVM 60, a Assembleia será realizada de modo exclusivamente digital, por meio de plataforma eletrônica, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora àqueles que enviarem correio eletrônico (*e-mail*) para [juridico@habitasec.com.br](mailto:juridico@habitasec.com.br) e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br) com os documentos de representação, até o horário da Assembleia. **Para fins de verificação da regular representação, serão aceitos como documentos de representação:** (a) pessoa física - cópia digitalizada do documento de identidade do titular de CRI, ou caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica; e (b) demais participantes - a) cópia do estatuto ou contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do respectivo representante legal; b) caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica. **Informações Adicionais:** Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos detalhados na seção “Procedimento de Habilitação”, acima, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos. A Securitizadora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que o quórum de instalação da Assembleia em primeira convocação, será com a presença dos titulares que representem, no mínimo, 15% (quinze inteiros por cento) do valor global dos títulos e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, nos termos da cláusula 11.8 do Termo de Securitização. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 50ª Emissão, em 1ª Série da Habitasec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 05 de fevereiro de 2024 (“Termo de Securitização”). Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

São Paulo, 31 de março de 2025



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser confirmada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>