



HabitaSEC
securitizadora

Habitasec Securitizadora S.A.
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 320ª Série da 1ª Emissão da HabitaSEC Securitizadora S.A.

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão da HabitaSEC Securitizadora S.A. (“CRI”, “Titulares dos CRI”, “Emissão” e “Securitizadora”), respectivamente, bem como o Agente Fiduciário, para se reunirem em **Assembleia Especial de Titulares dos CRI a ser realizada em 1ª (primeira) convocação no dia 05 de agosto de 2026, às 15 horas, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de voto**, sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares de CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 13.4. do Termo de Securitização da Emissão, sem prejuízo da possibilidade da adoção de instrução de voto a distância previamente à realização da Assembleia. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** suspensão pela Securitizadora da declaração de Vencimento Antecipado Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.2. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do pagamento da parcela de junho de 2026 após o prazo estipulado na Cláusula 4.2, item (a) da CCB, o qual foi efetuado em 01 de julho de 2026, sem incidência de encargos moratórios. **(ii)** A não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.1. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias: (a) não apresentação de forma tempestiva das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente aos anos de 2022, 2023 e 2024, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025. (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente ao período de 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB. (c) não apresentação de forma tempestiva dos **Balancetes consolidados**, trimestralmente, referente aos trimestres ao 1º ao 3º dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025, 10 de junho de 2025 e 27 de março de 2026. (d) não apresentação dos **Balancetes consolidados**, referente ao período encerrado no 1º trimestre de 2026, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB. (e) não apresentação de forma tempestiva da **declaração anual de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, nos anos de 2023, 2024, 2025 e 2026, nos termos da cláusula 5.1. item (n), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 02 de abril de 2026. (f) não apresentação do **Relatório de Verificação**, semestral, relativo aos semestres encerrados em fevereiro e agosto dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025 e fevereiro de 2026 (“Destinação dos Recursos”), nos termos da Cláusula 8.2 da CCB. (g) não apresentação mensal do **Relatório SCR/Sisbacen** da Devedora, referente aos meses de fevereiro de 2025 a fevereiro de 2026, nos termos da cláusula 4.2. item (p), da CCB. **(iii)** Caso aprovado o item (ii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional para que a Devedora apresente os documentos necessários para o cumprimento das obrigações não pecuniárias dispostas nos itens “b”, “d”, “f” e “g” da ordem do dia acima em até 45 (quarenta e cinco) dias desta assembleia. **(iv)** aprovar a constituição de nova garantia, qual seja, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação, abaixo definidos, dos imóveis alienados fiduciariamente aos CRI (“Contratos de Aluguers”): **(a)** “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais” (“Contrato de Aluguel 1”) entre a Devedora e a **Auto Oriente Comércio Automotivo Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.989.426/0001-24, celebrado em 14/10/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a revendedora de veículos da marca Nissan, com área de terreno de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e área construída de 1.991,83 m² (um mil, novecentos e noventa e um vírgula oitenta e três metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 1.758, Bairro Expedicionários, CEP 58.041-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 72.680 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais; **(b)** “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais” (“Contrato de Aluguel 2”) entre a Devedora e a **Eurovia Veículos S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de 2.800,00 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados) e área construída de 2.204,00 m² (dois mil, duzentos e quatro metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 2.122, Bairro de Tambauzinho, CEP 58.042-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 24.748 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) mensais; **(c)** “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais” (“Contrato de Aluguel 3”) entre a Devedora e a **Eurovia Veículos S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a oficina da concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de aproximadamente 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados) e área construída de aproximadamente 2.962,00 m² (dois mil, novecentos e sessenta e dois metros quadrados), situado na Rua Antônio Gama, nº 601, Bairro de Tambauzinho, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 84.623 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais; e **(d)** “Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial Urbano com Opção de Compra” (“Contrato de Aluguel 4”) entre a Devedora e a **Forte Pneus Comércio e Serviços Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.028.285/0001-53, celebrado em 08/08/2019, referente ao conjunto de imóveis comerciais composto por: (1) galpão comercial com área de terreno de 3.164,00 m² (três mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados) e área construída de 1.104,00 m² (um mil, cento e quatro metros quadrados), situado na Rua Professor Vital Filho, nº 330, Quadra 217, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.124 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB; e (2) lote de terreno com área de 3.456,00 m² (três mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), situado na Rua Roderico Toscano de Brito, nº 570, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.125 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) mensais. **(v)** concessão de anuência aos Contrato de Aluguel 1, Contrato de Aluguel 2, Contrato de Aluguel 3 e Contrato de Aluguel 4 em conjunto denominados “Contratos de Locação”, sob condição resolutiva se a cessão fiduciária objeto do item “(iv)” da ordem do dia não for formalizada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da assembleia. **(vi)** a autorização para a alienação dos imóveis alienados fiduciariamente os CRI pela Devedora, exclusivamente para fins de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a ser efetivada(o) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da identificação dos recursos decorrentes da alienação na Conta do Patrimônio Separado, condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes: **(a)** a alienação somente será realizada após verificação prévia e expressa da Securitizadora, com acompanhamento do Agente Fiduciário acerca do cumprimento das seguintes condições: i. após a alienação e a correspondente amortização dos CRI, o Índice Loan-to-Value (“LTV”) da operação - calculado como a razão entre o saldo devedor remanescente dos CRI e o valor de avaliação das garantias imobiliárias remanescentes, apurado com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, nos últimos 12 (doze) meses - deverá ser igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), de forma que o valor das garantias remanescentes seja equivalente a, no mínimo, R\$ 1,43 (um real e quarenta e três centavos) para cada R\$ 1,00 (um real) de saldo devedor dos CRI; ii. na hipótese do LTV indicado acima não ser mantido a Devedora poderá substituir ou adicionar alienação fiduciária de imóveis à operação, a critério da Devedora mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, com a finalidade exclusiva de assegurar que o LTV da operação seja mantido em patamar igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), conforme metodologia de cálculo descrita no item acima, observado que: (a) os imóveis substitutos ou adicionados deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; (b) a substituição ou adição deverá ser formalizada por meio de aditivo ao Termo de Securitização e aos instrumentos de garantia pertinentes; e (c) o laudo de avaliação dos imóveis substitutos ou adicionados deverá ser elaborado por empresa especializada indicada pelos Titulares dos CRI. **(vii)** O estabelecimento do prazo máximo até 31 de dezembro de 2027 para que o fluxo mensal agregado dos **Contratos de Locação** - inclusive aqueles objeto dos itens (iv) e (v) deste edital - seja suficiente para cobrir integralmente as parcelas mensais de amortização do principal e juros dos CRI, devendo a Devedora apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, trimestralmente e a partir da data de realização desta Assembleia, demonstrativo atualizado do fluxo de recebíveis da operação, sendo certo que, findo o referido prazo, sem que tal obrigação não seja observada, a Securitizadora deverá convocar assembleia para deliberar acerca do vencimento antecipado dos CRI. **(viii)** Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 2022 a 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitaSEC.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada. **(ix)** Alterar as Cláusulas 13.4 e 16.1 do Termo de Securitização, com o objetivo de adequar a forma de convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e alterar a forma de publicação de fatos e atos relevantes aos interesses dos Titulares dos CRI, para que ambas sejam efetivadas, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, observados os prazos regulatórios adequados a cada publicação. **(x)** Contratação, pela Securitizadora, de assessor legal, às expensas da Devedora para confeccionar os instrumentos necessários para implementar as deliberações dos Titulares dos CRI. As matérias acima indicadas deverão ser consideradas pelos Titulares dos CRI de forma independente no âmbito da Assembleia, de modo que a não deliberação ou a não aprovação a respeito de qualquer uma delas, não implicará automaticamente a não deliberação ou não aprovação de qualquer das demais matérias constantes da ordem do dia. A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* e seu conteúdo será gravado pela Emissora. O acesso à plataforma será disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI que enviarem à Emissora e ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico para juridico@habitaSEC.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 320ª Série da 1ª Emissão - IF 22B0680153), a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos) até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia. Para os fins da Assembleia, considera-se “Documentos de Representação”: **a) participante pessoa física:** cópia digitalizada de documento de identidade do Titular dos CRI; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador; e **b) demais participantes:** cópia digitalizada do estatuto/contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular dos CRI (i.e. ata de eleição da diretoria) e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador. Os Titulares dos CRI poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente manifestação de voto a distância, nos correios eletrônicos juridico@habitaSEC.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, conforme modelo de Manifestação de Voto a Distância anexo à Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora na mesma data de divulgação deste Edital de Convocação em seu website (<https://habitaSEC.com.br/>) e no website da CVM. A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular dos CRI ou por seu procurador, conforme aplicável e acompanhada dos Documentos de Representação. Adicionalmente, o Titular dos CRI ou seu procurador deverá informar à Emissora e o Agente Fiduciário, previamente à realização da assembleia, a respeito da existência de eventual conflito de interesse entre o Titular dos CRI com a(s) matérias objeto da Ordem do Dia, demais partes da operação e entre partes relacionadas, conforme definição prevista na legislação pertinente, em especial a Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05. Os votos recebidos até o início da Assembleia por meio da Manifestação de Voto a Distância serão computados como presença para fins de apuração de quórum e as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Contudo, em caso de envio da manifestação de voto de forma prévia pelo Titular dos CRI ou por seu procurador com a posterior participação na Assembleia via acesso à plataforma, o Titular dos CRI, caso queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado deverá ser desconsiderado. 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, 16 de julho de 2026.



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