**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**
**CNPJ nº 09.304.427/0001-58**
**NIRE 35.300.352.068**

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULAR DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 127ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 10 DE JULHO DE 2026.**

**1. Data, Hora e Local da Assembleia:** Realizada em 10 de julho de 2026, às 10:30 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora").

**2. Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Guilherme Gabriel Barbosa como **Presidente** da Mesa, e o Sr. Fernando Souza Cunha como Secretário.

**3. Convocação:** Dispensada em razão da presença da totalidade dos detentores dos CRI, conforme abaixo definido, nos termos do artigo 124, §4° da Lei 6.404, de 15 de março de 1976 ("Lei das S.A."), do artigo 28, Parágrafo único, da Resolução CVM 60 e da Cláusula 12.11. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 127ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitização S.A.*", celebrado em 19 de novembro de 2018 e aditado em 30 de janeiro de 2020 ("Termo de Securitização", "CRI" e "Emissão", respectivamente).

**4. Presença: (i)** O Titular do CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Titular do CRI"), conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; **(ii)** representantes da Emissora; e **(iii)** representantes da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13 ("Agente Fiduciário"); **(iv)** representantes das devedoras **PITANGUEIRA LOTEAMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede em São Paulo, Estados de São Paulo, na Rua Atlântica, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.724.443/0001-59, e **SDA ADMINISTRACAO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.,** sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede em São

Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 2.201, Jd. América, CEP 01472-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.908.076/0001-21 ("Devedoras").

**5.** **Ordem do dia**: Deliberar sobre:

a. Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social dos anos de 2023, 2024 e 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;

b. Aprovar a dispensa da apresentação das Demonstrações Financeiras do Devedor previstas na Cláusula 6.1, item (ix) da Escritura de Emissão de Debêntures, dispensando também a aplicação da multa presente na cláusula 6.1.1 do mesmo documento;

c. Considerando o não pagamento referente as PMTs, concernente aos períodos de 20 de agosto de 2023 a 20 de agosto de 2024, 20 de agosto de 2024 a 20 de agosto 2025 e de 20 de agosto de 2025 a 20 de março de 2026, tendo sido prontamente notificado via e-mail, em 30 de março de 2023, 28 de janeiro de 2025, 30 de maio de 2025, 02 de junho de 2025, 12 de junho de 2025, 10 de julho de 2025, 29 de agosto de 2025, 30 de outubro de 2025, 26 de novembro de 2025, 01 de janeiro de 2026, 06 de fevereiro de 2026, 04 de março de 2026 e 06 de abril de 2026, ocasionando Eventos de Inadimplementos previstos na cláusula 9.1, tendo sido respeitado o prazo de 12 dias previsto no *caput* da referida cláusula, incidindo as alíneas (i) *falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto à Debenturista em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures ou de outros documentos relacionados à Operação Estruturada* e (xvii) *em caso de deliberação de vencimento antecipado dos CRI pelos titulares dos CRI, conforme os documentos da Operação Estruturada,* do documento lastro *Escritura de Emissão de Debêntures* por parte da Devedora, a presente assembleia é convocada na forma da cláusula 9.2 da *Escritura de Emissão de Debêntures,* para que o Titular do CRI aprove ou não a decretação do vencimento antecipado das Debêntures;

d. Caso aprovado o item "c" acima, considerando o vencimento antecipado dos CRI e ante a ausência de recursos para liquidar a Emissão, o Titular do CRI aprova a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente quitação do Saldo Devedor dos CRI na respectiva data, nos termos da Cláusula 11.1. (f), do Termo de Securitização e nos termos da Art. 25, inciso IV, b), da Resolução CVM 60, é certo que será adotado como medida pós-vencimento a dação em pagamento de ativos em garantia ao Titular do CRI, por meio dos *Instrumento Particular de Dação em Pagamento e Outras Avenças*, a ser celebrado entre

a Emissora, o Titular do CRI e os respectivos titulares das Ações (conforme definido nos respectivos instrumentos) ("Dação em Pagamento"), conforme Anexo II à presente ata, sendo as ordens abaixo, desdobramentos necessários para conclusão de tal ato:

d.1. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, aprovar a dação em pagamento ao Titular do CRI da parte ideal de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) dos imóveis urbanos localizados no Município de Vargem Grande Paulista, objeto dos Lotes 01 e 02 da Quadra 25 do Loteamento Urbano denominado Residencial San Diego, registrado sob o Registro nº R.01 da matrícula nº 59.362 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia ("Imóveis"), os quais haviam sido alienados fiduciariamente pela Scopel Engenharia e Urbanismo Ltda. em favor da Emissora por força do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"*, formalizado em 19 de novembro de 2018 para garantia do cumprimento da Obrigações Garantidas assumidas pela Terceira Garantidora;

d.2. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, aprovar a Dação em Pagamento da integralidade das ações detidas por Jonathan Weishaupt de Medeiros Hengles e Eduardo Pereira Scopel na Pitangueira e das ações detidas pela Pitangueira na SPE Aroeira Loteamento S.A., as quais haviam sido alienadas fiduciariamente em favor da Emissora, nos termos dos *"Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Ações em Garantia e Outras Avenças"*, formalizados em 19 de novembro de 2018 para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

d.3. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, aprovar a transferência para o Titular do CRI, da Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia real imobiliária, emitida sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, bem como dos demais bens e direitos que integram o Patrimônio Separado do CRI eventualmente não realizados;

d.4. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, uma vez que o valor dos imóveis e as ações recebidas em Dação em Pagamento não são suficientes para a efetiva quitação do saldo devedor, o Titular de CRI aprova a concessão de perdão da dívida residual, autorizando a Emissora e o Agente Fiduciário a proceder com a quitação e baixa do CRI junto aos órgãos responsáveis.

e. Aprovar a realização de amortização extraordinária dos CRI com os recursos presentes na Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que conforme consulta realizada no dia 23 de

junho de 2026, encontra-se a monta de R$ 762.026,76 (setecentos e sessenta e dois mil e vinte e seis reais e setenta e seis centavos), sendo que, o valor mencionado se deu por conta do acúmulo de recursos provenientes dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado dos CRI, reservando-se o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para pagamento, via Patrimônio Separado, de todos e quaisquer custos e despesas necessários ao encerramento da Emissão, tais como honorários advocatícios, taxas de cartório, tributos, e outras despesas acessórias decorrentes das deliberações desta. De modo que os valores eventualmente sobejados ao final do procedimento serão devolvidos para o Titular de CRI;

f. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, autorizar a Securitizadora a tomar todas as medidas para encerrar a Conta do Patrimônio Separado e distratar o "*Contrato de Custodiante e Registrador"* celebrado entre a Securitizadora e a Terra Investimentos Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no âmbito da Emissão, sendo certo que a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 assumirá a função de Instituição Custodiante;

g. Não obstante o resgate da Emissão e a aprovação do item "c" da ordem do dia, a Devedora, se obriga, para tanto, a indenizar, isentar e envidar, a qualquer tempo, os melhores esforços com vistas a manter a Securitizadora indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Securitizadora originados por terceiros, oriundas de discussões relacionadas à Emissão ou ao Empreendimento, devendo se responsabilizar por todas as ações judiciais presentes ou futuras, inclusive as de natureza consumerista, trabalhista, acidentária, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, obrigando-se a Devedora a requerer sempre, de imediato, a exclusão da Securitizadora (do polo passivo) de todo e qualquer processo judicial ou administrativo, presentes ou futuras, que sejam movidos contra a Securitizadora, contratar diretamente escritório de advocacia para a defesa dos interesses da Emissora, desde que haja decisão contrária para a substituição da Emissora no polo passivo e a ressarcir, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a Securitizadora de todas as importâncias que eventualmente esta seja obrigada a despender em eventual ação judicial ou processo administrativo relacionada com a prestação dos serviços ora contratados, inclusive custas judiciais e honorários advocatícios, além de condenações solidárias com a Devedora ou não.

h. caso aprovado o item "c" da ordem do dia, o Titular do CRI deverá assumir diretamente a responsabilidade por todos e quaisquer passivos apurados relacionados ao CRI, incluindo, mas não se limitando, a tributos, encargos, multas, penalidades e demais obrigações de

qualquer natureza. O Titular do CRI obriga-se, ainda, a manter a Emissora e o Agente Fiduciário indenes e a salvo de quaisquer demandas, judiciais ou extrajudiciais, relacionadas ao Patrimônio Separado após a data desta assembleia.

**6. Considerações Iniciais**: Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o Titular do CRI, assim como a Emissora questionou ao Agente Fiduciário e ao Titular do CRI, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM n° 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115, § 1º, da Lei das S.A., bem como o artigo 32 da Resolução CVM 60 e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**7. Deliberações:** Após exame, o Titular do CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, por unanimidade, sem qualquer restrição, voto contrário, ressalvas, ou abstenção, **aprovaram** integralmente as matérias descritas na Ordem do Dia, nos exatos termos lá constantes.

Ademais, declara a Emissora que a obrigação de informação da Destinação de Recurso é de responsabilidade exclusiva da Devedora, com verificação a ser feita pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na cláusula 3.4.1.2 do Termo de Securitização. Após a Liquidação do Patrimônio Separado, a Devedora será a exclusiva responsável pela comprovação da Destinação de Recurso, conforme eventualmente exigido pela CVM.

**7.1.** Em decorrência das deliberações dessa assembleia, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a adotarem todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajuste dos documentos da operação.

**8. Disposições Finais:**

**8.1.** Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, o Titular do CRI, neste ato, concedem ampla, geral e irrevogável quitação à Emissora e ao Agente Fiduciário por todos os atos praticados na administração do Patrimônio Separado até a presente data, eximindo-os de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia, ressalvados os casos de dolo ou fraude comprovados.

**8.2.** 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.

**8.3.** Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da qualificação e assinaturas do Titular do CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**8.4.** As Partes reconhecem a forma de celebração da presente ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 34 da Lei nº 14.620, em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 10 de julho de 2026.

*(Restante da página deixada intencionalmente em branco, assinaturas seguem nas próximas páginas).*

*(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Titular do CRI dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 127ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitização S.A., realizada em 10 de julho de 2026.)*

**Mesa:**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| **Guilherme Gabriel Barbosa** | **Fernando Souza Cunha** |
| CPF/MF nº 305.145.518-01 | CPF/MF nº 132.348.916-99 |
| *Presidente* | *Secretário* |

**Presentes:**

_____

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

| | |
|---|---|
| **Guilherme Gabriel Barbosa** | **Cristiane Monique Martins** |
| CPF/MF nº 305.145.518-01 | CPF/MF nº 412.787.788-02 |
| *Procurador* | *Procuradora* |

_____

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

| | |
|---|---|
| José Ricardo Pinheiro CPF/MF nº 153.095.018-00 | Flaviano Mendes de Sousa CPF/MF nº 281.053.588-40 |
| *Diretor* | *Procurador* |