

# FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Companhia Aberta CVM nº 21628  
CNPJ nº 09.304.427/0001-58 – NIRE nº 35.3.0035206.8  
(Conforme Anexo 2 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009)

**Data Base: 31.12.2010**

**Identificação da Companhia:** Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

**Sede:** Nossa sede está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida. Rebouças, nº 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350.

**Diretoria de Relações com Investidores:** A Diretoria de Relações com investidores da Companhia está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida. Rebouças, nº 2947, piso superior, Pinheiros, CEP 05401-350. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Vicente Postiga Nogueira. O telefone do departamento de relações com investidores da Companhia é 55 11 3062 1737 e o e-mail é [vpnogueira@habitasec.com.br](mailto:vpnogueira@habitasec.com.br)

**Auditores independentes da Companhia:** PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes

**Banco Escriturador:** Itaú Corretora de Valores S.A.

**Jornais nos quais a Companhia Divulga Informações:** As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas nos jornal “Diário Oficial do Estado de São Paulo”.

**Site da Internet:** [www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)

**Atendimento aos Acionistas:** O atendimento aos acionistas da Companhia é realizado por nosso agente escriturador, a Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

# FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

## 1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário

### 1.1. Declaração do Presidente e do Diretor de Relações com Investidores, atestando que:

Eu, **Vicente Postiga Nogueira**, Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores das Habitasec Securitizadora S.A., declaro que: **(a)** revisei o formulário de referência da Companhia com data-base de 31.12.2010; **(b)** todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 14 a 19; e **(c)** o conjunto de informações contido no formulário de referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Habitasec Securitizadora S.A.

## 2. Auditores

### 2.1. Em relação aos auditores independentes, indicar:

a. Nome empresarial	PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes
b. Nome das pessoas responsáveis, CPF e dados para contato (telefone e e-mail)	João Manoel dos Santos CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP 011- 3674-2224 joao.santos@br.pwc.com
c. Data de contratação dos serviços:	12/2007
d. Descrição dos serviços contratados:	Auditoria das demonstrações financeiras e informações trimestrais a partir de 03/2010
e. Eventual substituição do auditor, informando:	Não aplicável
i. Justificativa da substituição	Não aplicável
ii. Eventuais razões apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa do emissor para sua substituição, conforme regulamentação da CVM específica a respeito da matéria	Não aplicável

**2.2. Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados**

Honorários por serviços de auditoria referente ao período de 2010: R\$ 63.397,92

Não há outros serviços não relacionados aos de auditoria das demonstrações financeiras.

**2.3. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações relevantes a divulgar em relação a este tópico.

**3. Informações financeiras selecionadas**

**3.4. Descrever a política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais, indicando:**

**A. Regras sobre retenção de lucros:**

Do lucro líquido do exercício, 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social.

**B. Regras sobre distribuição de dividendos:**

Conforme estatuto social em seu artigo 28, parágrafo 2º, é assegurado aos acionistas o direito de recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, será distribuído aos acionistas como dividendo mínimo obrigatório

**C. Periodicidade das distribuições de dividendos:**

A periodicidade é anual, porém há autorização estatutária para que a Companhia declare dividendos à de lucros ou reserva de lucros apurados em balanços levantados a qualquer período de tempo.

**D. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais:**

Nos termos do artigo 202, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo mínimo não será obrigatório no exercício em que os órgãos da administração informar à Assembleia Geral ser incompatível com a situação financeira da Companhia.

**3.6. Informar se, nos 3 últimos exercícios sociais, foram declarados dividendos a conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios sociais anteriores**

Nos exercícios de 2008 e 2009 a Companhia encontrava-se em fase pré-operacional, no exercício de 2010 a Companhia encerrou o exercício em prejuízo.

**3.7. Em forma de tabela, descrever o nível de endividamento do emissor, indicando:**

**A. Montante total de dívida, de qualquer natureza**

O saldo total do passivo circulante e não circulante em 31.12.2010 era de R\$101.246 representados basicamente por fornecedores a pagar.

Passivo Circulante	R\$	52.519
Passivo Não Circulante	R\$	48.727
Total do Passivo	R\$	101.246

**B. Índice de endividamento ( passivo circulante mais o não- circulante, dividido pelo patrimônio líquido)**

O patrimônio líquido em 31.12.2010 era de R\$ 130.942 o que representa um índice de endividamento de 77,32%.

Patrimônio líquido	R\$	130.942
Total do Passivo	R\$	101.246
Índice de Endividamento		77,32 %

**C. Outro índice de endividamento:**

Não aplicável

**3.8. Em forma de tabela, separando por dívidas com garantia real, dívidas com garantia fluante e dívidas quirografárias, indicar o montante de obrigações do emissor de acordo com o prazo de vencimento:**

O saldo de R\$52.519 representado por fornecedores a pagar é inferior a 1 ano.

Passivo Circulante	R\$	52.519
Passivo Não Circulante	R\$	48.727
Total do Passivo	R\$	101.246

### **3.9. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações relevantes a divulgar em relação a este tópico.

## **4. Fatores de risco**

### **4.1. Descrever fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:**

#### **A. Ao emissor:**

Os profissionais da Securitizadora já participaram de diversas securitizações em outras instituições, sendo que a companhia realizou uma emissão até a presente data, com a previsão de outras emissões no decorrer de 2011.

#### **B. A seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle**

A companhia pertence a três acionistas, sendo que mais de 50% das ações pertence a um único acionista.

#### **C. A seus acionistas**

Os três acionistas da Companhia possuem longo histórico profissional em diversas empresas do setor financeiro.

#### **D. A suas controladas e coligadas**

A Emissora não possui controlada e/ou coligadas.

#### **E. A seus fornecedores**

A companhia conta com o serviço de uma série de fornecedores especializados, tais como: empresa de auditoria, agente fiduciário, banco escriturador e liquidante, empresa de avaliação de imóveis e fiscalização de obras, entre outros.

Eventualmente, tais empresas poderão não atender a prazos solicitados, alterar de forma relevante o valor cobrado por seus serviços ou deixar de atuar no mercado. Porém, dada a oferta de prestadores especializados nesses serviços, a emissora não detém relação de dependência direta com nenhum deles.

#### **F. A seus clientes**

Os clientes poderão não conseguir negociar os CRIs adquiridos, por limitações na liquidez deste tipo de ativo, que não conta com garantia de recompra por parte do emissor. Apresentam prazos longos de amortização e sofrem com a concorrência de outros títulos, como os títulos públicos e as debêntures privadas.

Outro aspecto importante está ligado a legislação tributária brasileira que sofre frequentes alterações. Atualmente, as pessoas físicas contam com isenção de IR

sobre rendimentos de CRIs, porém possíveis alterações futuras na legislação do IR poderão reduzir a rentabilidade dos investidores.

#### **G. Aos setores da economia nos quais o emissor atue**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9514, que instituiu, entre outras coisas, o SFI (sistema financeiro imobiliário) e os CRIs (certificados de recebíveis imobiliários) foi editada em 20 de novembro de 1997, data recente para fins legais.

Em função disso, existem poucos precedentes judiciais sobre o tema, podendo gerar insegurança jurídica e riscos para a atividade da emissora.

#### **H. À regulamentação dos setores em que o emissor atue**

Escassez de regulação: a securitização de créditos imobiliários foi instituída por meio da Lei 9514/97 e desde então, por meio de algumas instruções e normas emitidas por órgãos reguladores, especialmente a CVM, esta atividade vem sendo disciplinada. No entanto, há a possibilidade de que regulamentações adicionais surjam, afetando a atuação da emissora

#### **I. Aos países estrangeiros onde o emissor atue**

A Emissora não atua em países estrangeiros.

#### **4.2. Em relação a cada um dos riscos acima mencionados, caso relevantes, comentar sobre eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos**

Todas as informações relativas a possíveis riscos que a Companhia está sujeita já foram abordadas no item 4.1. do presente formulário.

#### **4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não figura como ré em processos judiciais, administrativos ou arbitrais.

#### **4.5. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.3 e 4.4 acima, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos.**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não figura como ré em processos sigilosos.

#### **4.6. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes, em que o emissor ou suas controladas**

**sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros, e indicando:**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não figura como ré em nenhum tipo de processo.

**4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores**

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não tem nenhuma contingência relevante.

**4.8. Em relação às regras do país de origem do emissor estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários do emissor estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem, identificar:**

Não aplicável à Companhia.

**5. Riscos de mercado**

**5.1. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros.**

A companhia, como emissora de títulos mobiliários negociados no mercado de capitais, está exposta aos riscos de natureza macroeconômica que afetem a demanda do mercado por ativos privados de crédito, como os CRI's.

Elevações da taxa de juros básica da economia, a taxa SELIC, poderão diminuir o apetite dos investidores para ativos de maior prazo, entre eles os CRIs. Tais elevações podem vir de uma deterioração do cenário inflacionário, de crises financeiras mundiais e outros fatores não previsíveis.

A empresa realizou uma emissão de R\$ 14,6 milhões em novembro de 2010. Esta está indexada ao IGP-DI e lastreada em aluguéis de um shopping center localizado no estado da Bahia. Portanto, a securitizadora está exposta ao risco do setor – shopping Center/consumo, ao risco de crédito oriundo de aumentos do índice de inflação do lastro – IGP-DI e ao risco do mercado imobiliário, pois uma das garantias da emissão é a alienação fiduciária do terreno do imóvel em questão.

**5.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não há outras informações relevantes a divulgar em relação a este tópico.

**6. Histórico do emissor**

**6.1. Com relação à constituição do emissor, informar:**

**A. Data:**

A Habitasec Securitizadora S.A. foi fundada em 19 de dezembro de 2007

**B. Forma:**

A Habitasec Securitizadora S.A. é uma sociedade anônima de capital aberto.

**C. País de constituição:**

A Habitasec Securitizadora S.A. foi constituída no Brasil.

**6.2. Informar prazo de duração, se houver**

Não se aplica.

**6.3. Breve histórico do emissor**

A Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), constituída em 19 de dezembro de 2007, iniciou suas atividades operacionais em Novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), é uma sociedade registrada como companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Seus atos de constituição, incluindo seu estatuto social foram arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 28 de dezembro de 2007. Em novembro de 2010 a Companhia realizou a primeira emissão de CRI, passando a partir de então à sua fase operacional. Os planos de negócio da administração indicam que a Companhia prospectará novas estruturações e emissões de novos CRIs no decorrer de 2011 e 2012.

**6.4. Data de registro na CVM ou indicação de que o registro está sendo requerido**

A Habitasec Securitizadora S.A. foi registrada na CVM em 19 agosto de 2008.

**6.5. Descrever os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, pelos quais tenham passado o emissor ou qualquer de suas controladas ou coligadas, indicando:**

**A. Evento:**

Não se aplica

**B. Principais condições do negócio:**

Não se aplica

**C. Sociedades envolvidas:**

Não se aplica

**D. Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor:**

Não se aplica

**E. Quadro societário antes e depois da operação:**

Não se aplica

**6.6. Indicar se houve pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, ou de recuperação judicial ou extrajudicial do emissor, e o estado atual de tais pedidos.**

Não houve pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

**6.7. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido identificadas ou comentadas nos demais itens desta seção.

**7. Atividades do emissor**

**7.1. Descrever sumariamente as atividades desenvolvidas pelo emissor e suas controladas**

A empresa tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros.

**7.9. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

**8. Grupo econômico**

<b>8.1.</b> Descrever o grupo econômico em que se insere o emissor, indicando:	
a. Controladores diretos e indiretos	A Habitasec é controlada pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira, o qual é detentor de ações representativas de 68,52% do capital social da sociedade.
b. Controladas e coligadas	A Companhia não possui quaisquer controladas e coligadas.
c. Participações do emissor em sociedades do grupo	A Companhia não possui participação em outras sociedades.
d. Participações de sociedades do grupo no emissor	A Companhia não possui participação em outras sociedades do grupo econômico em que se insere.
e. Sociedades sob controle comum	Não aplicável
<b>8.2.</b> Caso o emissor deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere o emissor, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1	Não aplicável

<p>8.3. Descrever as operações de reestruturação, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, ocorridas no grupo<sup>1</sup></p>	<p>Não aplicável</p>
<p>8.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes</p>	<p>Não aplicável</p>

## 9. Ativos relevantes

### 9.2 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não possui outras informações relevantes

## 10. Comentários dos diretores

### 10.1. Os diretores devem comentar sobre:

a.	Condições financeiras e patrimoniais gerais	A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas do Brasil.
b.	Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:	A empresa se utiliza apenas de capital próprio para financiar suas atividades.
i.	Hipóteses de resgate	Não há
ii.	Fórmula de cálculo do valor de resgate	Não há
c.	Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos	Os compromissos vêm sendo atendido pelo Capital próprio da Companhia
d.	Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas	Apenas Capital próprio
e.	Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez	Caso haja necessidade possuímos linhas de credito junto a instituições financeiras de primeiro porte.
f.	Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:	A Companhia não possui endividamento junto a terceiros. Todo passivo é operacional.
i.	Contratos de empréstimo e financiamento relevantes	Não há

ii.	Outras relações de longo prazo com instituições financeiras	Não há
iii.	Grau de subordinação entre as dívidas	Não há
iv.	Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.	Não há
g.	Limites de utilização dos financiamentos já contratados	Não há
h.	Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras	Não há

**10.2. Os diretores devem comentar:**

a.	Resultados das operações do emissor, em especial:	
i.	Descrição de quaisquer componentes importantes da receita	A receita bruta de serviços refere-se a serviços de estruturação de CRI.
ii.	Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais	Não se aplica

**10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:**

a.	Introdução ou alienação de segmento operacional	Não há
b.	Constituição, aquisição ou alienação de participação societária.	Não há
c.	Eventos ou operações não usuais	Não há

**10.4. Os diretores devem comentar:**

a.	Mudanças significativas nas práticas contábeis	Não há
b.	Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis	Não há
c.	Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor	Não há

**10.6. Com relação aos controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:**

a.	Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las	Seguimos normas ditadas pela administração para mitigar os riscos de erros internos.
b.	Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente	Segundo relatório da auditoria, os controles não houve nenhuma crítica aos controles internos.

**10.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando :**

a.	Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:	Embora não conste no balanço da HabitaSec, o CRI emitido está totalmente divulgado no relatório das demonstrações financeiras auditadas.
i.	Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos.	Não há
ii.	Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos.	Não há, devido ao regime fiduciário.
iii.	Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços	Não há
iv.	Contratos de construção não terminada	Não há
v.	Contratos de recebimentos futuros de financiamentos	Não há
b.	Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	Não há

**10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:**

a.	Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor.	Conforme item 10.8, todas as nossas atividades estão evidenciadas.
b.	Natureza e o propósito da operação	Não se aplica
c.	Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação	Não se aplica

**10.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:**

Securitização Corporativa

A HabitaSec Securitizadora estrutura operações de securitização corporativa e está habilitada pela CVM a emitir estes tipos de títulos. Possui equipe com ampla experiência neste tipo de securitização e utiliza advogados, empresas de avaliação, agente fiduciário e outros prestadores de serviço de primeira linha no processo de estruturação e emissão dos CRIs (certificados de recebíveis imobiliários).

Atuamos com as seguintes linhas de negócios:

- Desimobilização (Sale and Lease Back): Operação na qual a empresa transfere para uma instituição veículo (SPE ou FII) um imóvel de sua propriedade para posterior locação com o intuito de captar recursos.

•Fluxos futuros de aluguéis: Operação na qual empresa proprietária de imóvel e/ou imóveis antecipa recursos provenientes de contratos de aluguéis.

•Built-to-suit: Operação em que o locador se compromete a construir, através de construtora qualificada, um imóvel nas características definidas pelo locatário, que se compromete a alugar por prazo e condições contratuais pré-definidas.

#### Securitização Residencial

Atuar na compra carteiras de créditos imobiliários residenciais. Estabelece também parcerias para a compra de créditos imobiliários individuais.

Comprar recebíveis performados originados por contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de empreendimentos concluídos em todo território nacional.

Comprar recebíveis não-performados, originados por contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda, possibilitando a antecipação de parte ou da totalidade dos recursos financeiros para conclusão do empreendimento.

#### Loteadores

A HabitaSec cria um canal exclusivo para loteadores, possibilitando a cessão de sua carteira de recebíveis originados por contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda de loteamentos concluídos e com Habite-se. Este canal proporciona um relacionamento direto e acessível para empresas de loteamento e desenvolvimento urbano de todo país.

### **10.11. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção**

Acreditamos que abordamos todos os tópicos importantes

## **11. Projeções**

### **11.1. As projeções devem identificar:**

A Companhia não divulgou projeções.

### **11.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:**

A Companhia não divulgou projeções.

## **12. Assembleia geral e administração**

### **12.1. Descrever a estrutura administrativa do emissor, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno, identificando:**

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com poderes conferidos por lei e de acordo com o Estatuto Social, observadas as disposições aplicáveis dos Acordos de Acionistas devidamente arquivados na sede da Companhia.

### **Conselho de Administração**

O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3( três) e no máximo 5 (cinco) membros, todos acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, permitindo reeleição.

As deliberações do Conselho de Administração em relação a todas e quaisquer matérias de sua competência somente serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de  $\frac{3}{4}$  dos membros do Conselho de Administração, incluindo, sem limitação, a aprovação de qualquer das matérias listadas abaixo e observado, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i)fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e das suas subsidiárias e Controladas, compreendendo duas respectivas políticas comercial, administrativo-financeira e de recursos humanos, bem como as suas respectivas estratégias globais de longo prazo, inclusive plano de negócios;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, dentro da competência da Diretoria constante do presente Estatuto Social, incluindo a definição da política geral de benefícios, remuneração, salários, bônus, participação nos lucros e opções de ações para os Diretores, respeitadas as atribuições da Assembléia Geral;
- (iii) manifestar-se, previamente, sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (iv) escolher e destituir auditores independentes;
- (v) composição e competência da Diretoria;
- (vi) fiscalizar a gestão dos diretores, e examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

As deliberações do Conselho de Administração em relação à matéria listadas abaixo serão consideradas aprovadas, em qualquer convocação, se contarem com o voto favorável de  $\frac{2}{3}$  dos membros do Conselho de Administração, desde que estes somem no mínimo 51% do capital social da empresa, e observando, em caso de empate, o voto de qualidade do Presidente do Conselho de Administração:

- (i) aprovar previamente os atos mencionados nos itens (ii) a (v), abaixo no que tange a Diretoria, caso os valores ultrapassem os limites máximos estabelecidos nos respectivos itens.

Fica vedada a aprovação da contratação de qualquer empréstimo, obrigação ou garantia de qualquer natureza da Companhia que seja injustificado ou que tenha finalidade alheia ao objeto da Companhia.

È vedada, ainda, a concessão de avais, fianças ou qualquer outra garantia pela Companhia em favor de terceiros nos termos do parágrafo 1º acima, inclusive em benefício dos administradores, diretores ou Acionistas da Companhia.

### **Diretoria**

A Diretoria da Companhia será composta por no mínimo 2 ( dois) e no máximo 6 ( seis) Diretores, sendo 1 (um) deles o Diretor Presidente, e os demais Diretores sem designação específica, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, observadas as disposições dos Acordos de Acionistas devidamente arquivados na sede da Companhia. Os Diretores serão eleitos entre pessoas que, além de preencherem os requisitos legais, sejam de reconhecida idoneidade, possuam competência, capacidade e comprovada experiência profissionais. Os Diretores exercerão as atribuições conferidas pelo Conselho de Administração e atuarão no âmbito das atribuições assim conferidas. Os Diretores serão eleitos para um mandato de 2 ( dois) anos, permitida a reeleição, e exercerão suas funções até a eleição e posse de seus substitutos.

Observadas as disposições contidas no Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, competirão sempre, conjuntamente:

- (a) a 2 ( dois) Diretores;
- (b) a 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 do Estatuto Social; ou
- (c) a 2 ( dois) procuradores com poderes especiais e específicos, devidamente outorgados na forma do Artigo 25 do Estatuto Social.

A prática dos atos listados abaixo exigirá a aprovação prévia por escrito ou a assinatura conjunta de 2 ( dois) Diretores da Companhia, sendo obrigatoriamente 1 (um) deles o Diretor Presidente:

- (i) venda de qualquer bem integrante do ativo permanente da Companhia, cujo valor, considerado de forma isolada ou agregada, seja entre R\$ 100.000,00 ou R\$ 2.000.000,00.
  - (ii) constituição de ônus sobre qualquer bem ou direito da Companhia em garantia de operações que envolvam a Companhia ( financeiras ou não) sempre que o valor total do objeto da garantia, em cada exercício social, considerado de forma isolada ou agregada, seja entre R\$ 100.000,00 e R\$ 2.000.000,00.
  - (iii) Aprovação de investimentos ou a tomada de empréstimos ou financiamentos de qualquer natureza, em uma púnica operação ou em uma séria de operações vinculadas, que eleve o endividamento total da Companhia em valor superior a R\$ 100.000,00 e inferior a 2.000.000,00.
  - (iv) Compra de direitos creditórios e/ou carteiras de crédito de qualquer natureza em valor superior a R\$ 100.000,00 e inferior a R\$ 2.000.000,00.
  - (v) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários ( CRIs) e/ou demais títulos e valores mobiliários em valor superior a R\$ 100.000,00 e inferior a R\$2.000.000,00.
- Os valores acima indicador serão atualizados anualmente pela variação do índice de Preços ao Consumidor Amplo ( “IPCA”), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

#### **Conselho fiscal**

O Conselho fiscal será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas. Quando instalado, será composto de no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembléia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previsto em lei.

### 12.3. Em forma de tabela, informar as datas e jornais de publicação:

<u>Ano</u>		<u>Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31.12.2010</u>	<u>Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31.12.2009</u>
Aviso aos acionistas comunicando a disponibilização das demonstrações financeiras	Data(s) de publicação em Jornais Jornal(is) de Publicação	Não se aplica – Assembléia com 100% de presença dos acionistas	Não se aplica – Assembléia com 100% de presença dos acionistas
Convocação da assembleia geral ordinária que apreciou as demonstrações financeiras	Data(s) de publicação em Jornais Jornal(is) de Publicação	Não se aplica – Assembléia com 100% de presença dos acionistas	Não se aplica – Assembléia com 100% de presença dos acionistas
Ata da assembleia geral ordinária que apreciou as demonstrações financeiras	Data(s) de publicação em Jornais Jornal(is) de Publicação	Não se aplica – Assembléia com 100% de presença dos acionistas	19/06/2010 Diário Oficial / O Estado de São Paulo
Demonstrações financeiras	Data(s) de publicação em Jornais Jornal(is) de Publicação	16/04/2011 Diário Oficial / O Estado de São Paulo	10/04/2010 Diário Oficial / O Estado de São Paulo

### 12.6. Em relação a cada um dos administradores e membros do conselho fiscal do emissor, indicar, em forma de tabela:

a. nome	VICENTE POSTIGA NOGUEIRA
b. idade	44 anos
c. profissão	ENGENHEIRO
d. CPF ou número do passaporte	076.811.148-07
e. cargo eletivo ocupado	Diretor Presidente/Conselheiro
f.data de eleição	19/12/2007
g. data da posse	19/12/2007
h. prazo do mandato	2 Anos
i.outros cargos ou funções exercidos no emissor	Diretor de Relações com Investidores

j.indicação se foi eleito pelo controlador ou não	Sim
---	-----

**12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.6 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários.**

Na data deste Formulário, não havíamos constituído nenhum comitê.

**12.8. Em relação a cada um dos administradores e membros do conselho fiscal, fornecer:**

2007 - Presente	<p><b>HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</b> Presidente e sócio</p> <p><b>TIQUEIMÓVEIS MÍDIA IMOBILIÁRIA LTDA.</b> CFO/COO e sócio Co-fundador (9/2009) e responsável pelo co-gestão do portal <a href="http://www.tiqueimoveis.com.br">www.tiqueimoveis.com.br</a>.</p> <p><b>HABITAFÁCIL PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> Presidente e sócio</p>	São Paulo
2006 - 2007	<p><b>AIEC - ASSOCIAÇÃO INTERNACIONAL DE EDUCAÇÃO CONTINUADA</b> Sócio, Diretor, Assessor do presidente. Recrutamento e retenção de alunos Responsável por criar e implementar diversos projetos de marketing, recrutamento e retenção de alunos para implementar a melhores práticas norte-americanas na AIEC (<a href="http://www.aiec.br">www.aiec.br</a>).</p>	São Paulo
2003 - 2006	<p><b>NM ROTHSCHILD &amp; SONS (BRASIL) LTDA</b> Diretor. Fusões e aquisições Responsável pela originação de transações junto a clientes, e execução de transações de fusões e aquisições de instituições financeiras e empresas do setor de papel e celulose.</p>	São Paulo
1998 - 2003	<p><b>GOLDMAN, SACHS &amp; CO.</b> Vice Presidente. Principal Finance Group. Mortgage Finance Dep. Fixed Income Division . Responsável pela originação de transações, due diligence, precificação e negociação de aquisições de carteiras de créditos inadimplentes (comercial e pessoal) com recursos próprios do Goldman Sachs. Vice Presidente. Grupo de Instituições Financeiras. Divisão de Banco de Investimento. (1/98 - 2/01) Responsável pelo relacionamento com clientes, originação e execução de transações de fusões e aquisições com instituições financeiras no Brasil e no México.</p>	New York

i. qualquer condenação criminal

Não possui condenação criminal

ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas

Não possui condenação em processos administrativos

- iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer

Não possui

#### 12.12. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevante

Acreditamos que as informações acima sejam suficientes.

#### 13. Remuneração dos administradores

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo :**

a.	Órgão	Administração
b.	Número de membros	1
c.	Remuneração segregada em:	
i.	Remuneração fixa anual, segregada em:	
•	Salário ou pró-labore	Pró-labore
•	Benefícios diretos e indiretos	Benefícios diretos
•	Remuneração por participação em comitês	Não há
•	Outros	Não há
ii.	Remuneração variável, segregada em:	
•	Bônus	Não há
•	Participação nos resultados	Não há
•	Remuneração por participação em reuniões	Não há
•	Comissões	Não há
•	Outros	Não há
iii.	Benefícios pós-emprego	Não há
iv.	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	Não há
v.	Remuneração baseada em ações	Não há
d.	Valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	Administração: 2010: R\$ 29.687 2009: R\$ 57.848 Total: R\$ 87.535
e.	Total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	Administração: 2010: R\$ 29.687 2009: R\$ 57.848 Total: R\$ 87.535

**13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a**

**membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

As remunerações estão reconhecidas no item 13.2

### **13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Acreditamos que as informações acima sejam suficientes.

## **15. Controle**

### **15.1. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles:**

Nome:	Vicente Postiga Nogueira
Nacionalidade:	Brasileiro
CPF:	076.811.148-07
Quantidade de ações detidas, por classe e espécie.	411.111
Percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	68,52%
Percentual detido em relação ao total do capital social	68,52%

Nome:	Eduardo Bunker Gentil
Nacionalidade:	Brasileiro
CPF:	001.067.468-39
Quantidade de ações detidas, por classe e espécie.	111.111
Percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	18,52%
Percentual detido em relação ao total do capital social	18,52%

Nome:	Fernando Bunker Gentil
Nacionalidade:	Brasileiro
CPF:	760.378.008-04
Quantidade de ações detidas, por classe e espécie.	77.778
Percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	12,96%
Percentual detido em relação ao total do capital social	12,96%

f. se participa de acordo de acionistas

Sim todos os três acionistas participam

h. se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador

Não se aplica

i. data da ultima alteração

15 de Abril de 2010

**15.3. Em forma de tabela, descrever a distribuição do capital, conforme apurado na última assembleia geral de acionistas:**

Número de acionistas pessoas físicas	03
Número de acionistas pessoas jurídicas	Zero
Número de investidores institucionais	Zero
Número de ações em circulação, por classe e espécie	600.000
Todas as ações estão subscritas e integralizadas	

**15.7. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Acreditamos que as informações acima sejam suficientes.

## **16. Transações com partes relacionadas**

**16.2. Informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas nos 3 últimos exercícios sociais ou estejam em vigor no exercício social corrente:**

a.	Nome das partes relacionadas	Habitafácil Participações e Negócios Imobiliárias Ltda
b.	Relação das partes com o emissor	Mesmo sócio
c.	Data da transação	Período de 2010
d.	Objeto do contrato	Rateio de despesas
e.	Montante envolvido no negócio	R\$ 29.515
f.	Saldo existente	Não há
g.	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	Não há
h.	Garantias e seguros relacionados	Não há
i.	Duração	Prazo indeterminado
j.	Condições de rescisão ou extinção	Não há
k.	Quando tal relação for um empréstimo ou outro tipo de dívida, informar ainda:	Não há
i.	Natureza e razões para a operação	Rateio de despesas aluguel, energia elétrica, água e IPTU
ii.	Taxa de juros cobrados	Não há

**16.3. Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2 acima ocorridas no último exercício social: (a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses; e (b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado**

O rateio de despesas se refere ao uso de instalações em comum.

## **17. Capital social**

**17.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:**

a.	capital emitido, separado por classe e espécie	R\$ 600.000 dividido em 600.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.
b.	capital subscrito, separado por classe e espécie	600.000 ações ordinárias
c.	capital integralizado, separado por classe e espécie	600.000 ações ordinárias
d.	prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	Não há
e.	capital autorizado, informando quantidade de ações, valor e data da autorização	Não se aplica

f.	títulos conversíveis em ações	Não há
g.	condições para conversão	Não há

## **18. Valores mobiliários**

### **18.5. Descrever outros valores mobiliários emitidos que não sejam ações, indicando:**

O valor mobiliário emitido, Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI – não faz parte do balanço da companhia, estando segregado via regime fiduciário. Portanto, não impacta o capital social da empresa.

### **18.6. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários do emissor são admitidos à negociação**

Cetip

### **18.7. Em relação a cada classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros, indicar:**

Não houve negociação em mercado estrangeiro

### **18.8. Descrever as ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor**

A emissão foi restrita, de acordo com a instrução 476 da CVM

### **18.10. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Julgamos que as informações no item 18.8 são suficientes.

## **19. Planos de recompra e valores mobiliários em tesouraria**

### **19.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não se aplica

## **20. Política de negociação de valores mobiliários**

### **20.2. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não se aplica

## **21. Política de divulgação de informações**

**21.1. Descrever normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pelo emissor para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva**

Seguimos as normas ditadas pela administração para mitigar os riscos de erros internos

**21.2. Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo emissor, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas.**

Seguimos todas as regulamentações estabelecidas pela CVM e pela lei das S/As

**21.3. Informar os administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações**

Vicente Postiga Nogueira, Diretor de Relação com Investidores

**21.4. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Não se aplica

**22. Negócios extraordinários**

<b>22.1.</b> Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor <sup>2</sup>	Não se aplica
<b>22.2.</b> Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor <sup>3</sup>	Não se aplica
<b>22.3.</b> Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais <sup>4</sup>	Não se aplica
<b>22.4.</b> Fornecer outras informações que o emissor julgue relevante	Não se aplica

---