



## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 244ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular de primeiro aditamento:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9º andar, cj. 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.352.068, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 583,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

- a) em 27 de maio de 2021, as Partes celebraram o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 244ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”);
- b) as Partes desejam celebrar o presente 1º Aditamento para (i) alterar os termos definidos “B3” e “Prazo de Colocação”; e (ii) alterar a redação dos itens 7.1, 7.1.1 e 7.1.1.1; e
- c) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar as matérias objeto deste 1º Aditamento.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 244ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“1º Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### **CLAUSULA I - REQUISITOS E REGISTRO**

1.1. O presente 1º Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante da CCI (conforme definição de ambos os termos prevista no Termo de Securitização), nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

## CLAUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 1º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 1º Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

## CLAUSULA III - DO ADITAMENTO

3.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar os termos definidos “B3” e “Prazo de Colocação”, junto ao item 1.1 do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

<u>“B3”:</u>	<i>A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO 3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.</i>
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	<i>A colocação dos CRI deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, podendo ser encerrada quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta Restrita, a exclusivo critério da Emissora, ainda que tenha ocorrido a subscrição e integralização parcial dos CRI.</i>

3.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar os itens 7.1., 7.1.1 e 7.1.1.1, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa Parcial. Após 12 (doze) meses a contar da data de emissão dos CRI, ou seja, dia 08 de junho de 2022, Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e restrita às Datas de Pagamento da Remuneração, realizar resgate antecipado facultativo total dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), ou de amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI, que deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme o caso (“Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”), mediante o envio, pela Devedora, de uma Comunicação de Resgate, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures (“Comunicação de Resgate”). A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial dos CRI, a ser enviada pela Emissora aos Titulares dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Comunicação de Resgate e será operacionalizada na forma descrita abaixo, de modo que o resgate antecipado facultativo total ou a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures ensejará o resgate antecipado facultativo total ou o amortização extraordinária facultativa parcial dos CRI (“Comunicação de Resgate dos CRI”).*

*7.1.1. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”) será equivalente ao Valor Nominal*

*Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu percentual no caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, acrescido (i) da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; e (ii) de prêmio, de 2% (dois por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI (“Prêmio de Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada”), calculado da seguinte forma:*

$$VRAF = Sd \times P$$

Onde:

VRAF: Valor de Resgate Antecipado Facultativo;

Sd: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI;

P: Prêmio, correspondente a 2% (dois por cento) flat.

*7.1.1.1. O Prêmio de Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada não será devido caso tais eventos sejam decorrentes de vendas das unidades alienadas fiduciariamente ou de recebimento dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nestes casos, a Emissora deverá realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou o Resgate Antecipado (esse último em caso de vendas que representem o saldo da emissão) na próxima data de vencimento dos CRI, após a ocorrência do referido evento, observado o disposto nas Cláusulas 3.17 e 3.18 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Cláusula 6.4 e respectivas subcláusulas.”*

3.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 1º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este 1º Aditamento.

#### **CLAUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES**

4.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao 1º Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, as Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 1º Aditamento.

#### **CLAUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 1º Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de

quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente 1º Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.3. Este 1º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 1º Aditamento, mediante folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que este documento produza os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desse 1º Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 1º Aditamento e o Termo de Securitização têm natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

#### **CLAUSULA VI - DO FORO**

6.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste 1º Aditamento.

O presente 1º Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

*(assinaturas nas próximas páginas)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 244ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

Cargo: Procuradora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Agente Fiduciário*

Nome: Nathalia Guedes Esteves

Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Testemunhas:

---

Nome: Jéssica Lisboa Pereira

RG nº: 47.669.737-2

CPF/ME nº: 383.218.368-01

---

Nome: Jéssica de Almeida Reis

RG: 48.064.117-1

CPF: 394.472.218-31

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7E6A-F44C-341E-8176> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7E6A-F44C-341E-8176



### Hash do Documento

1201002E2BF831A4298CD794EC53BD28B9CA90A3B728308C049ED0FF38CBBD3D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/06/2021 é(são) :

- Nathalia Guedes Esteves (Procuradora) - 107.606.197-43 em 08/06/2021 13:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jéssica Lisboa Pereira - 383.218.368-01 em 08/06/2021 09:30 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Jessica Lisboa Pereira  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcos Ribeiro Valle Neto - 308.200.418-07 em 07/06/2021 18:20 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Marcos Ribeiro Do Valle Neto  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rosemeire Ribeiro de Souza (Procuradora) - 332.537.318-63 em 07/06/2021 18:17 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 07/06/2021 18:06 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jessica de Almeida Reis - 394.472.218-31 em 07/06/2021 17:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

