



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**



Habitasec Securitizadora S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Celebrado entre

Habitasec Securitizadora S.A.
na qualidade de Emissora

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (“**Partes**”):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Emissora**”); e

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 estatuto social (“**Agente Fiduciário**”).;

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado em 22 de fevereiro de 2022, pela Emissora, na qualidade de emissora e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário (“**Termo de Securitização**”).

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 22 de fevereiro de 2022, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., conforme aditado (“**Termo de Securitização**”), por meio do qual a Emissora vinculou, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto da referida Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta do Termo de Securitização.

(B) Em 22 de fevereiro de 2022, a Devedora emitiu a CCB em favor da Instituição Financeira, no valor total de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Lei nº 10.931/04**”), sendo certo que a finalidade da CCB é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais;

(C) Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar nos termos da respectiva CCB, todos os Créditos Imobiliários e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e honorários;

(D) Por meio do Contrato de Cessão, a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora;

(E) A Emissora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI;

(F) A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização;

As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, que, em razão do cumprimento de exigências emitidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, poderá ser objeto de aditamento sem a autorização dos Titulares dos CRI, e tendo em vista, ainda, que os CRI não foram integralizados; e

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 320ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* (“Aditamento”).

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Em razão do acima disposto, as Partes decidem, de comum acordo, retificar a cláusula sexta “REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL DOS CRI E PARCELA BRUTA DOS CRI”, do Termo de Securitização, que, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

“6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação positiva do IPCA, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme as fórmulas a seguir (respectivamente “Atualização Monetária” e “Saldo Devedor Atualizado”):

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário na Data Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C: Fator da variação mensal positiva do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde,

: Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “ ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

Número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup: Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive;

dut: Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, sendo “dut” um número inteiro. **Para o primeiro período, o dut será igual a 18 (dezoito).**

Observação:

(i) para os fins deste instrumento o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas no Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

2.2. Consolidação. A versão aditada e consolidada do Termo de Securitização, refletindo todas as alterações descritas acima, consta do Anexo A ao presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 22 de março de 2022.

(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem as páginas de assinaturas)