



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 6ª EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 09.304.427/0001-58

CELEBRADO ENTRE

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 6ª 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 societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Habitasec**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Vórtx**”).

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 para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado entre as Partes em 05 de outubro de 2022 (“**Termo de Securitização**”).

SEÇÃO III

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 05 de outubro de 2022, a Devedora emitiu as Notas Comerciais, por meio do Lastro, as quais foram subscritas pela Securitizadora;

(B) Em decorrência da emissão das Notas Comerciais, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar os respectivos Créditos Imobiliários à Securitizadora;

(C) Na mesma data, a Emissora emitiu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais foram vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização;

(D) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, e não foram integralizados até a presente data;

(E) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, nos termos dos itens (i) e (ix) da cláusula 20.8.2. do referido instrumento, para implementar os ajustes solicitados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; e

(F) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

SEÇÃO IV CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMEIRO OBJETO

1.1. As Partes resolvem alterar a definição de “Prêmio de Pagamento Antecipado”, constante da “Seção II Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Prêmio de Pagamento Antecipado”	<i>O prêmio a ser pago pela Emissora, aos Titulares dos CRI, em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais pela Devedora, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.</i>
---	---

1.2. As Partes decidem alterar a cláusula 3.1. no Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

Característica	CRI da 1ª Série	CRI da 2ª Série
Emissão	6ª	6ª
Série	1ª	2ª
Quantidade de CRI	76.125 (setenta e seis mil e cento e vinte e cinco) unidades.	55.875 (cinquenta e cinco mil e oitocentos e setenta e cinco) unidades.
Valor Global da Série	R\$ 76.125.000,00 (setenta e seis milhões cento e vinte e cinco mil reais).	R\$ 55.875.000,00 (cinquenta e cinco milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	05 de outubro de 2022.	05 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	24 de outubro de 2034.	24 de outubro de 2034.
Prazo da Emissão	4.402 (quatro mil e quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão.	4.402 (quatro mil e quatrocentos e dois) dias contados da Data de Emissão.
Local de Emissão	São Paulo, SP.	São Paulo, SP.
Juros Remuneratórios	8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados mensalmente, com base na variação do IPCA.	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	23 de maio de 2024.	23 de maio de 2024.

Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “Anexo – Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Remuneração	23 de novembro de 2022, observada a incorporação de juros em 25 de outubro de 2022.	23 de novembro de 2022, observada a incorporação de juros em 25 de outubro de 2022.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava.
Regime Fiduciário	Sim.	
Garantia Flutuante	Não há.	
Subordinação	Não há subordinação entre as séries de CRI.	
Coobrigação da Emissora	Não há.	
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.	
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.	
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.	
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.	
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.	
Fatores de Riscos	Conforme “Anexo – Fatores de Risco”.	

1.3. Por fim, as Partes decidem alterar as cláusulas 3.10., 3.12. e 5.4. do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“3.10. **Subscrição.** Os CRI serão subscritos em mais de uma data, observado o disposto na Cláusula 3.11., por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição (CRI) e serão integralizados, em atos separados, em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 3.12.”

[...]

“3.12. **Integralização.** Os CRI serão integralizados em mais de uma Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento, devendo as respectivas Datas de Integralização constarem do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).”

[...]

“5.4. **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será pago pela Emissora aos Titulares dos CRI na hipótese de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo, com recursos próprios da Devedora, das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de forma que, nesse caso, o valor a ser pago para realizar a referida amortização ou liquidação, deverá ser acrescido, ainda, do Prêmio de Pagamento Antecipado.”

CAPÍTULO SEGUNDO

RATIFICAÇÃO

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

CAPÍTULO TERCEIRO ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.3. 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 n.º 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.

3.3.1. 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.

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

3.4. 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.

3.5. 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, 13 de outubro de 2022.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas e anexos a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

NOME: JOÃO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 127.343.757-88

NOME: DANIELA ANGELA RODRIGUES
CARGO: DIRETORA
CPF N.º: 277.178.668-03

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 446.451.268-22

NOME: BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 089.729.846-20

TESTEMUNHAS:

NOME: GUILHERME MARCUCI MACHADO
CPF N.º: 373.237.308-80

NOME: ALEXANDRA MARTINS CATOIRA
CPF N.º: 362.321.978-95

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6396-E020-A387-7252> 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: 6396-E020-A387-7252



Hash do Documento

36644D5B33B24BEE5DDDA0C5402252D89BEEC1EB16EB5BC1E724321546935395

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

- DANIELA ANGELA RODRIGUES (Signatário) - 277.178.668-03
em 14/10/2022 11:35 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- JOÃO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES (Signatário) -
127.343.757-88 em 14/10/2022 11:26 UTC-03:00
Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques
Tipo: Certificado Digital
- Bruno Ivonez Borges Alexandre (Signatário) - 089.729.846-20 em
14/10/2022 11:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Guilherme Marcuci Machado (Testemunha) - 373.237.308-80 em
14/10/2022 11:05 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Brenda Ribeiro de Oliveira (Signatário) - 446.451.268-22 em
13/10/2022 18:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em
13/10/2022 18:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

