



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 217ª E 347ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

- I. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

- II. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, por sua sede com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Sendo Securitizadora e Agente Fiduciário doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) As Partes celebraram em 24 de novembro de 2020 o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização Inicial”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 217ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis;

(b) Em 22/07/2022 foi realizada a Assembleia Geral de Titulares do CRI, por meio da qual foi aprovada, dentre outras matérias, a inclusão de uma nova série aos CRI, nos termos deste instrumento, mediante a emissão, nesta data, de nova cédula de crédito bancário (“CCB – 347 Série”), tendo os créditos imobiliários sido cedidos, a partir da celebração de Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças entre a credora da CCB- 347 e a Securitizadora, que por sua vez emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para vinculá-los aos Créditos Imobiliários – 347 Série (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis das 217ª e 347ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., por meio do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização

(c) 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.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências contidas neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

1. ADITAMENTO

1.1 As Partes resolver atualizar da relação de Avalistas das operações, para que passe a constar o rol indicado abaixo:

"(...)

<p><u>"Avalistas":</u></p>	<p><u>Operação Série 217:</u></p> <p>(i) INFINITA ESTRUTURA DE NEGÓCIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 21.361.238/0001-12, com sua sede na Rua Mariante, 180 – Conj. 701 – Bairro Rio Branco – Porto Alegre – RS - CEP 90430-180, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em 06 de novembro de 2014, sob o n.º 43207699025; (ii) DIEGO ANTUNES DIAS, brasileiro, natural de Porto Alegre/RS, nascido em 20 de junho de 1981, casado pelo regime de separação total de bens, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Tito Lívio Zambecari, 685 – apto. 1102 – Bairro Mont Serrat – Porto Alegre – RS - CEP 90450-231, inscrito no CPF sob on.º 294.443.208-71 e portador da Carteira de Identidade n.º 4083227993, expedida pela SSP/RS; e (iii) LORI GIOMBELLI, brasileiro, natural de Nova Prata/RS, nascido em 26 de abril de 1960, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado na Rua Honório Silveira Dias, 912 – apto. 204 – Bloco B – Bairro São João – Porto Alegre – RS - CEP 90550-150, inscrito no CPF sob o n.º 312.637.980-04 e portador da Carteira de Identidade n.º 7012507021, expedida pela SJS/RS.</p> <p><u>Operação Série 347:</u></p>
----------------------------	---



(i) INFINITA ESTRUTURA DE NEGÓCIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Carlos Gomes, 1340, Conj 802, Bairro Auxiliadora, CEP 90.480-001, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.361.238/0001-12, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul em 06 de novembro de 2014, sob o n.º 43207699025 (“Infinita Estrutura”); **(ii) DIEGO ANTUNES DIAS**, brasileiro, natural de Porto Alegre/RS, nascido em 20 de junho de 1981, casado pelo regime de separação total de bens, corretor de imóveis, residente e domiciliado na Rua Tito Lívio Zambecari, 685 – apto. 1102 – Bairro Mont Serrat – Porto Alegre – RS - CEP 90450-231, inscrito no CPF sob o n.º 294.443.208-71 e portador da Carteira de Identidade n.º 4083227993, expedida pela SSP/RS (“DIEGO”); **(iii) SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Carlos Gomes, 1340, Conj 802, Bairro Auxiliadora, CEP 90.480-001, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.399.336/0001-74; e **(iv) SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Carlos Gomes, nº 1340, conjunto 802, CEP 90480-001, Bairro Auxiliadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.399.521/0001-69.

(...)“

1.2 As Partes resolvem ainda ajustar a definição das CCBs, de acordo com o seguinte:

“(…)“

“ <u>CCB</u> ” ou “ <u>Cédula</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto a CCB – 217 Série e a CCB – 347 Série;
“ <u>CCB – 217 Série</u> ”:	A cédula de crédito bancário nº 11501510-8 emitida pela Devedora em favor da Cedente mediante a celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, em 24 de novembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, no valor de principal de R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais);
“ <u>CCB – 347 Série</u> ”:	A cédula de crédito bancário nº 11501593-0 emitida pela Devedora em favor da Cedente mediante a celebração do



	<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, em 22 de julho de 2022, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, no valor de principal de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);</i>
--	---

(...)"

1.3 As Partes resolvem ajustar a definição de CCI, de acordo com o seguinte:

"(...)

<u>"CCI":</u>	<i>Quando mencionadas em conjunto a CCI – 217 Série e a CCI – 347 Série;</i>
<u>"CCI – 217 Série":</u>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme cada Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 24 de novembro de 2020, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários – 217 Série;</i>
<u>"CCI – 347 Série":</u>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme cada Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 22 de julho de 2022, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários;</i>

(...)"

1.4 As Partes resolvem ajustar a definição das Garantias, de acordo com o seguinte:

"(...)

<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis- – 217 Série":</u>	<i>Alienação fiduciária em garantia a ser constituída sobre as Unidades, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrado em 24 de novembro de 2020;</i>
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis -347 Série":</u>	<i>Significa a alienação fiduciária das Unidades Dações, constituída pela Devedora, na qualidade de alienante fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, mediante celebração do Contrato de Alienação Fiduciária;</i>
<u>"Alienações Fiduciárias":</u>	<i>Significam as alienações fiduciárias outorgadas pela Infinita Town, Infinita Life, na qualidade de alienantes fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, com a interveniência da Devedora, na qualidade de devedora, dos Imóveis Garantia, e alienação fiduciária outorgada pela Devedora, na qualidade de alienante fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a serem constituídas mediante a celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária sob condição suspensiva, quando mencionadas em conjunto com a Alienação Fiduciária – 347 Série e a Alienação Fiduciária de Imóveis 217 Série;</i>



<u>“Alienação Fiduciária de Participação Societária”:</u>	<i>Significa a alienação fiduciária outorgada pela Infinita Estrutura, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, da participação societária detida pela Infinita Estrutura na Devedora, a ser constituída mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária;</i>
---	---

<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</u>	<i>Significam as cessões fiduciárias dos direitos creditórios oriundos da venda dos Imóveis Garantia, mediante a celebração, em 22 de julho de 2022, de Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, na qualidade de fiduciantes, a Infinita Town, a Devedora e a Infinita Life, na qualidade de fiduciária, a Securitizadora, mediante os quais foram constituídas as cessões fiduciárias sobre os Direitos Creditórios, quando mencionados em conjunto com a Cessão Fiduciária - 347 Série e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – 217 Série;</i>
---	--

<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – 217 Série”:</u>	<i>Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, de direitos creditórios oriundos da alienação da totalidade das unidades objeto do Empreendimento-Alvo e dos Outros Imóveis, principais e acessórios, presentes e futuros, constituída nos termos de cada Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado em 24 de novembro de 2020;</i>
---	---

<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – 347 Série”:</u>	<i>Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, de direitos creditórios oriundos da alienação da totalidade das Unidades Dação, principais e acessórios, presentes e futuros, constituída nos termos de cada Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado em 22 de julho de 2022;</i>
---	---

<u>“Garantias”:</u>	<i>Significam, em conjunto: (i) o Aval; (ii) as Cessões Fiduciárias; (iii) as Alienações Fiduciárias; e (iv) a Alienação Fiduciária de Participação Societária;</i>
---------------------	---

(...)

1.5 As Partes resolvem ajustar a definição de Contrato de Cessão, de acordo com o seguinte:

(...)

<u>“Contrato de Cessão”:</u>	<i>Quando mencionados em conjunto o Contrato de Cessão – 217 Série e o Contrato de Cessão – 347 Série;</i>
<u>“Contrato de Cessão – 217 Série”:</u>	<i>É o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 24 de novembro de 2020, entre a Cedente, a Emissora, na</i>



	<i>qualidade de cessionária, a Devedora e os Avalistas, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários – 217 Série, representados pela CCI – 217 Série, foram cedidos pela Cedente à Emissora.</i>
<u>“Contrato de Cessão – 347 Série”:</u>	<i>É o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 22 de julho de 2022, entre a Cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Avalistas, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários – 347 Série, representados pela CCI - 347 Série, foram cedidos pela Cedente à Emissora.</i>

(...)”

1.6 As Partes resolvem ajustar a definição de Créditos Imobiliários, de acordo com o seguinte:

(...)

<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	<i>Quando mencionados em conjunto os Créditos Imobiliários – 217 Série e os Créditos Imobiliários – 347 Série;</i>
<u>“Créditos Imobiliários – 217 Série”:</u>	<i>Direitos de crédito decorrentes da CCB – 217 Série, com valor total de principal de R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais), acrescido de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, nos termos da CCB – 217 Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB – 217 Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB – 217 Série;</i>
<u>“Créditos Imobiliários – 347 Série”:</u>	<i>Direitos de crédito decorrentes da CCB – 347 Série, com valor total de principal de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, nos termos da CCB – 347 Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB – 347 Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB – 347 Série;</i>

(...)”

1.7 As Partes resolvem ajustar a definição de CRI, para que conste a redação indicada abaixo:



“(...)

“ <u>CRI</u> ”:	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 217ª e 347ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;</i>
“ <u>CRI – 217 Série</u> ”:	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 217ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização ora aditado, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;</i>
“ <u>CRI – 347 Série</u> ”:	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização do Termo de Securitização ora aditado, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;</i>
“ <u>CRI Town</u> ”:	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos créditos imobiliários advindos do valor da Cédula de Crédito Bancária emitida pela Infinita Town e cedidos para a Emissora, por meio da formalização do respectivo Termo de Securitização celebrado em 15 de junho de 2020 entre a Securitizadora e a Vórtx, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97</i>
“ <u>CRI Life</u> ”:	<i>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 225ª, 226ª e 227ª séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos créditos imobiliários advindos do valor da Cédula de Crédito Bancária emitida pela Infinita Life e cedidos para a Emissora, por meio da formalização do respectivo Termo de Securitização celebrado em 22 de fevereiro de 2021 entre a Securitizadora e a Vórtx, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;</i>

“(...)”

1.8 As Partes resolvem atualizar a qualificação da Devedora, para que conste a sua nova denominação e endereço da sede, conforme abaixo:

“(...)

“ <u>Devedora</u> ”	SPE INFINITA PARQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. , atual denominação da SPE INFINITA PARK LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 23.467.801/0001-67, com sede na
---------------------	---



	<i>Avenida Carlos Gomes n° 1340, conjunto 802, Bairro Auxiliadora na Cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul (...)</i>
--	--

1.9 As Partes resolvem ajustar a definição de Emissão, para que conste a redação indicada abaixo:

"(...)

<i>"Emissão":</i>	<i>217ª e 347ª Séries da 1ª emissão de CRI da Emissora; (...)</i>
-------------------	---

1.10 As Partes resolvem ajustar a definição de Imóveis Garantia, para que conste a redação indicada abaixo:

"(...)

<i>"Imóveis Garantia"</i>	<i>Significam, em conjunto, as unidades indicadas no Anexo Condições Preliminares (k.2), (k.3), (k.4) e (k.5) da CCB 347 Série; (...)</i>
---------------------------	---

1.11 As Partes alteram o conceito das Obrigações Garantidas, de acordo com o seguinte:

"(...)

<i>"Obrigações Garantidas":</i>	<i>Quando mencionadas em conjunto as Obrigações Garantidas – 217 Série e as Obrigações Garantidas – 347 Série;</i>
<i>"Obrigações Garantidas – 217 Série":</i>	<i>O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB - 217 Série, com valor total de principal de R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais), acrescido de atualização monetária e juros, conforme previsto na CCB – 217 Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB – 217 Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB – 217 Série, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e dos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste</i>



<p><u>“Obrigações Garantidas – 347 Série”:</u></p>	<p><i>Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI;</i></p> <p><i>O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB - 347 Série, com valor total de principal de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido de atualização monetária e juros, conforme previsto na CCB – 347 Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB – 347 Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB – 347, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e dos Avalistas nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto neste Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI;</i></p>
--	---

(...)”

1.12 As Partes resolvem ajustar a cláusula 2.1 para que passe a constar a redação indicada abaixo:

“Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pelo Cedente, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 217ª e 347ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 0 deste Termo de Securitização.”

1.13 As Partes resolvem ajustar a cláusula 2.2 para que passe a constar a redação indicada abaixo:

“Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor de R\$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão.”

1.14 As Partes resolvem ajustar a cláusula 2.8 para que passe a constar a redação indicada abaixo:



“Preço de Aquisição e Preço de Aquisição Líquido. O preço de aquisição a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão é de R\$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) (“Preço de Aquisição”), sendo certo que o valor a ser liberado pela Emissora à Devedora, por conta e ordem do Cedente, será o Preço de Aquisição descontadas as retenções realizadas pela Emissora em virtude do Custo Flat, conforme previsto e descrito na CCB e os valores necessários para composição do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, conforme autorizado pelo Cedente e pela Devedora nos termos do Contrato de Cessão (“Preço de Aquisição Líquido”).”

1.15 As Partes resolvem ajustar o conceito de Valor Global previsto na Cláusula 3.1, alínea “c”, de forma a constar a seguinte nova redação:

“CRI – 217 Série

(...)

(c) **Valor Total da série 217:** R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais), na data de emissão da série 217;

(...)

CRI – 347 Série

(...)

(c) **Valor Total da série 347:** R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), na data de emissão da série 347;”

1.16 As Partes resolvem incluir no rol de legislação previsto nos termos definidos do Termo de Securitização a Resolução CVM nº 60/21 e a MP 1.103, conforme abaixo:

<u>MP 1.103:</u>	<i>A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, sendo considerada parte integrante desta definição qualquer norma que venha a substituí-la;</i>
<u>Resolução CVM nº 60/21:</u>	<i>Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;</i>

1.17 As Partes resolvem ajustar a cláusula 3.1 para incluir a nova nomenclatura inserida no CRI para distinguir cada uma das Séries, de forma a ratificar que a referida mudança se faz necessária em razão da criação do termo “CCB-217” e “CCB-347” para diferenciar cada uma das cédulas de crédito bancárias, passando a constar a redação indicada abaixo:

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:



CRI – 217 Série

- (a) **Quantidade de CRI da série 217:** 10.300 (dez mil e trezentos);
- (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI da série 217:** R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
- (c) **Valor Total da série 217:** R\$ 10.300.000,00 (dez milhões e trezentos mil reais), na data de emissão da série 217;
- (d) **Atualização Monetária:** variação mensal positiva do IPCA/IBGE, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data de Desembolso definida na CCB – 217 Série;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI:** sobre o Valor Total da série 217, atualizado pela Atualização Monetária, incidirão juros correspondentes a 14% a.a. (quatorze por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes desde a Data de Desembolso definida na CCB – 217 Série ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive (“Juros Remuneratórios”);
- (f) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal:** em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;
- (g) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** serão pagos, mensalmente, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma de Pagamento previsto no Anexo Q.R.5.1 das CCB – 217 Série;
- (h) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (i) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (j) **Data de Emissão:** 24 de novembro de 2020;
- (k) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (l) **Data de Vencimento Final:** 19 de novembro de 2024;
- (m) **Prazo de vencimento:** 1.456 (mil, quatrocentos e cinquenta e seis) dias;
- (n) **Garantia flutuante:** Não há;
- (o) **Garantia fidejussória:** Aval;
- (p) **Garantias Reais:** Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (q) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (r) **Carência:** Não há;
- (s) **Subordinação:** Não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios:** 16 de dezembro de 2020;
- (u) **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

CRI – 347ª Série



- (a) **Quantidade de CRI da série 347:** 12.000 (doze mil);
- (b) **Valor Nominal Unitário dos CRI da série 347:** R\$ 1.000,00 (mil reais) em 22/07/2022, na data de emissão da série 347;
- (c) **Valor Total da série 347:** R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), na data de emissão da série 347;
- (d) **Atualização Monetária:** Os CRI da série 247 não serão objeto de atualização monetária;
- (e) **Juros Remuneratórios dos CRI da série 347:** Sobre o Valor Principal incidirão juros capitalizados diariamente, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes desde a Data de Pagamento até a data de seu efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios"), conforme as seguintes fórmulas:

$$J = SDb \times (Fator Juros - 1)$$

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo do Valor Nominal, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Período de Capitalização = O período contado a partir da última Data de Pagamento (inclusive) até a próxima Data de Pagamento (exclusive).

Fator DI = produto das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI over de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem k , divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo, com duas casas decimais.

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{Du}{252}}$$

Onde:

Spread = 7,00% (sete inteiros por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Du = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento anterior, inclusive, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, exclusive, sendo “Du” um número inteiro. fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + tdi_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + tdi_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;



O fator resultante da expressão ($Fator DI \times fator spread$) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de di_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 5 (cinco) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Exemplificando, para o cálculo do dia 20 será utilizado o DI referente ao dia 15, supondo que os dias 20, 19, 18, 17, 16 e 15 sejam úteis.

(f) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal dos CRI da série 347: em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;

(g) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI da série 347: serão pagos, nas Datas de Pagamento conforme Cronograma Anexo I a este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização - 347 Série;

(h) Regime Fiduciário: Sim;

(i) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(j) Data de Emissão dos CRI da série 347: 22/07/2022;

(k) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(l) Data de Vencimento Final dos CRI da série 347: 19 de novembro de 2024;

(m) Prazo de vencimento dos CRI da série 347: 851 (oitocentos e cinquenta e um) dias, contados a partir da Data de Emissão dos CRI da série 347;

(n) Garantia flutuante: Não há;

(o) Garantia fidejussória: Aval;

(p) Garantias Reais: Alienações Fiduciárias de Imóvel, Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Participação Societária;

(q) Coobrigação da Emissora: Não há;

(r) Carência: Não há;

(s) Subordinação: Não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI da série 347: 16/08/2022;

(u) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

(v) Registro: o Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, conforme previsto no art. 22 da MP 1.103.

1.18 As Partes resolvem incluir um fator de risco no Termo de Securitização sobre a condição suspensiva de parte das Garantias emitidas pela Devedora e pelas Avalistas, passando a Cláusula 17 a contar com a seguinte redação indicada abaixo:

“(cc) Risco da não superação da condição suspensiva das Garantias: Além da Alienação



Fiduciária de Imóveis - 347 Série e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - 347 Série, a Operação conta também com a alienação fiduciária e a cessão fiduciária dos direitos creditórios, com condição suspensiva, de imóveis que já são objeto de garantia no âmbito do CRI Town e CRI Life. Nos termos de cada um dos respectivos instrumentos contratuais e do artigo 125 do Código Civil, tais garantias outorgadas sob condição suspensiva somente terão eficácia e serão vinculadas ao CRI quando e se ocorrer a quitação de cada uma das operações do CRI Town e do CRI Life, conforme estabelecido nos respectivos contratos de garantia”.

2. RATIFICAÇÃO

2.1 Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente modificados por este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

2.2. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. Dessa forma, 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 pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

3. FORO

3.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 22 de julho de 2022.

(Assinaturas na próxima página)



(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 217ª e 347ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Guilherme Marcuci Machado
Cargo: Procuradora

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF/ME: 127.343.757-88

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF/ME: 362.321.978-95



ANEXO I

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Período:	Data de Vencimento do CRI	Valor da 347ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 347ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	22/07/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00		
1	16/08/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	16/09/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	18/10/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	17/11/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	16/12/2022	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	17/01/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	16/02/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	16/03/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	18/04/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	16/05/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	16/06/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	18/07/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	16/08/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	18/09/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	17/10/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	17/11/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	18/12/2023	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	16/01/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	16/02/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	18/03/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	16/04/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	16/05/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	18/06/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	16/07/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	16/08/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
26	17/09/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
27	16/10/2024	R\$12.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
28	19/11/2024	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

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/E55E-7461-BFD1-4ABA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E55E-7461-BFD1-4ABA



Hash do Documento

4AE3501F91C22D9A9F898437FEB1D3D3EBB9C4D7CB07D65DA529B196AAB85B3A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/07/2022 é(são) :

- Guilherme Marcuci Machado (Representante - VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 373.237.308-80 em 22/07/2022 17:59 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Daniela Angela Rodrigues (Representante - Habitasec Securitizadora S.A.) - 277.178.668-03 em 22/07/2022 17:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Tatiana Scarparo Araujo (Representante - VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 396.270.368-38 em 22/07/2022 15:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Representante - Habitasec Securitizadora S.A.) - 308.200.418-07 em 22/07/2022 15:30 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 22/07/2022 15:21 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Jul 22 2022 15:21:33 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5819387 Longitude: -46.6847859 Accuracy: 24.808

IP 201.26.95.108

Hash Evidências:

248DDC29D2F3BB0D8993ECF576AC5FC838C67389393C2FE0A8D3773DFE2A6DAE

- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 22/07/2022 15:20 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Jul 22 2022 15:20:23 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5819905 Longitude: -46.6847785 Accuracy: 19.566

IP 201.26.95.108

Hash Evidências:

A37A25637B09A3B43DF1B60037477BB70F6E0ED90642F70C9CF94D94BDF4DD47

