

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 194ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., 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, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17/21:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 04 de junho de 2021, a **VIC ENGENHARIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais Avenida Alvares Cabral, nº 1777, Sala 1702, Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 12.086.678/0001-18, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.086.678/0001-18, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 3120883223-3 (“Devedora”) emitiu, em favor da **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1.765, Andar 1, Conjunto 11, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.337.707/0001-00 (“Credor Original”) a “Cédula de Crédito Bancário nº 4727507” (“CCB”), no valor principal de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente à construção e/ou desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais descritos no Anexo III à CCB (“Empreendimentos Alvo”);
- b) a Devedora, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do empréstimo, acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, 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 (“Créditos Imobiliários”);
- c) o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado entre o Credor Original, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores (conforme definidos no Contrato de Cessão) (“Contrato de Cessão”), sendo que, como condição da aquisição dos Créditos Imobiliários pela

- Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral pagamento dos Créditos Imobiliários, a Devedora constituiu as Garantias (conforme definidas no Termo de Securitização);
- d) uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”);
- e) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI”), conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado em 04 de junho de 2021 entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”);
- f) em 05 de novembro de 2021, foi realizada Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“AGT 05.11.2021” e “Titulares do CRI”, respectivamente) que aprovou, dentre outras deliberações: (i) a prorrogação do aumento da Razão Mínima de Garantia (conforme definido na CCB), de forma que a Razão Mínima de Garantia será mantida em 150% (cento e cinquenta por cento) até o 9º (nono) mês a partir da Data de Emissão (conforme definido na CCB), inclusive; e (ii) a partir do 10º (décimo) mês, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido na CCB) a Razão Mínima de Garantia corresponderá a, no mínimo, 170% (cento e setenta por cento);
- g) em 03 de fevereiro de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“AGT 03.02.2022”) que aprovou, dentre outras, as seguintes deliberações:
- (i) a constituição da alienação fiduciária das quotas de emissão das sociedades indicadas no Anexo II à ata da AGT 03.02.2022 (“Sociedades”), de titularidade da Devedora, em favor da Securitizadora (“Alienação Fiduciária de Quotas Adicional”), formalizada nos termos do “*2º (Segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em 03 de fevereiro de 2022 (“2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);
- (ii) a constituição da cessão e promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade das Sociedades, decorrentes da comercialização de unidades integrantes dos empreendimentos indicados no Anexo II à ata da AGT 03.02.2022 (“Empreendimentos Imobiliários Adicionais”), formalizados e a serem formalizados por meio de contratos imobiliários, entre as Sociedades e os adquirentes das unidades, pagos a prazo pelos adquirentes diretamente às Sociedades (“Cessão Fiduciária Adicional”), formalizada nos termos do “*2º (segundo) Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 03 de fevereiro de 2022 (“2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária”); e
- (iii) a prorrogação do prazo máximo para a implementação da totalidade das Condições Precedentes, prevista na CCB, para maio de 2022.

- h) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir as deliberações aprovadas no âmbito da AGT 05.11.2021 e da AGT 03.02.2022, nos termos do item (f) e (g) acima.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Aditamento”)*, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALTERAÇÕES

- 1.1. Em decorrência das deliberações tomadas na AGT 03.02.2022, as Partes decidem alterar a Cláusula 4.2.1. do Termo de Securitização, para prorrogar o prazo para atendimento das Condições Precedentes, de forma que a referida cláusula passa a vigor nos seguintes termos:

“4.2.1. O atendimento integral das Condições Precedentes deverá ocorrer até maio de 2022. Decorrido o prazo estabelecido sem que tenha sido comprovado à Securitizadora o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, a Securitizadora poderá optar pela colocação parcial dos CRI, com valor correspondente ao Primeiro Desembolso, Segundo Desembolso, Terceiro Desembolso ou Quarto Desembolso conforme o caso.”

- 1.2. Diante das deliberações tomadas nas AGT 05.11.2021, resolvem as Partes alterar a Cláusula 7.2. do Termo de Securitização que passará a vigor conforme abaixo:

“7.2. Razão Mínima de Garantia. Adicionalmente, a partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a Devedora se obriga a assegurar que a razão entre: (a) o saldo devedor dos Créditos Elegíveis ajustado a valor futuro pela taxa prevista nos Contratos Imobiliários, qual seja, (i) até o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 2% a.a. (dois por cento); e (ii) após o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 1% (um por cento) a.m., e a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios; e o (b) saldo devedor atualizado dos CRI, assim considerado como o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios até a data da apuração, corresponda (i) a partir da Data de Emissão até o 9º (nono) mês (inclusive) a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento); e (ii) a partir do 10º (décimo) mês (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI a, no mínimo, 170% (cento e setenta por cento) (“Razão Mínima de Garantia”).

7.2.1 Para fins de apuração da Razão Mínima de Garantia, considera-se “Créditos Elegíveis”, os Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Contratos Imobiliários devidamente formalizados e que contenham autorização expressa para a cessão fiduciária dos respectivos recebíveis, descontado o saldo devedor dos Contratos Imobiliários com parcela em atraso por prazo superior de 90 (noventa) dias.

7.2.2 A Devedora se obriga a comunicar à Securitizadora o registro do Habite-se, ou de documento equivalente, na matrícula dos Empreendimentos Garantia, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do referido registro, para fins de cálculo da Razão Mínima de Garantia.”

CLÁUSULA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 2.1. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor

e efeito.

2.2. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.3. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.4. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.5. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.6. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.7. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.8. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), 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. 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 e 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.

O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2022.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 194ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., firmado entre a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de Emissora, e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário, em 03 de fevereiro de 2022)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF/ME: 308.200.418-07
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
CPF/ME: 332.537.318-63
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Guilherme Marcuci Machado
CPF/ME: 373.237.308-80
Cargo: Procurador

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
CPF/ME: 089.729.846-20
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CNH: 256627548 DETRAN/RJ
CPF/ME: 27.343.757.88

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95
RG: 44.074.192-0 SSP/SP

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/2582-BB00-028F-1E5E> 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: 2582-BB00-028F-1E5E



Hash do Documento

BA452FF874F80462F04D4D68457414AAAE8AB383F47C70C0D8FE6F56A3E3F1B1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/02/2022 é(são) :

- Rosemeire Ribeiro de Souza - 332.537.318-63 em 08/02/2022
14:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- João Vitor Monteiro Centeno Risques - 127.343.757-88 em
08/02/2022 11:20 UTC-03:00
Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques
Tipo: Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto - 308.200.418-07 em 07/02/2022
18:05 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Bruno Ivonez Borges Alexandre - 089.729.846-20 em 07/02/2022
15:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira - 362.321.978-95 em 07/02/2022 14:14
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Guilherme Marcuci Machado - 373.237.308-80 em 07/02/2022
14:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

