



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 294ª SÉRIE DA 1ª 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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
na qualidade de Agente Fiduciário

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); 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 (“**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 294ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”).

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 21 de dezembro de 2021, a Devedora emitiu a CCB em favor da Instituição Financeira, por meio da qual a Instituição Financeira concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados de acordo com o disposto na CCB;

(B) Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os Créditos Imobiliários;

(C) A Instituição Financeira cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão;

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

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

(F) 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 – Balcão B3, poderá ser objeto de aditamento sem a autorização dos Titulares dos CRI, e tendo em vista, ainda, que os CRI não foram integralizados; e

(B) 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.

Resolvem firmar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 294ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, conforme os

termos e condições a seguir descritos (“**Aditamento**”).

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. As Partes decidem alterar os termos definidos “Prêmio de Pagamento Antecipado” e “Prêmio de Remuneração”, bem como incluir o termo definido “CETIP 21” na “Seção I – Termos Definidos e Regras de Interpretação”, os quais, a partir desta data, passam a ter a seguinte redação:

“ CETIP21 ”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“ Prêmio de Pagamento Antecipado ”	O prêmio a ser pago pela Emissora, em caso de declaração de vencimento antecipado das obrigações dos CRI, de amortização extraordinária facultativa e de liquidação antecipada facultativa do saldo devedor dos CRI, nos termos deste instrumento. Para fins de cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado será utilizada a fórmula constante no Anexo X.
“ Prêmio de Remuneração ”	O prêmio a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI, a título de break-up fee, em caso de implemento da condição resolutiva prevista neste instrumento. Para fins de cálculo do Prêmio de Remuneração será utilizada a fórmula constante no Anexo X.

1.2. Em razão da alteração acima, as Partes decidem incluir as respectivas fórmulas de cálculo do Prêmio de Pagamento Antecipado e do Prêmio de Remuneração no anexo de fórmulas do Termo de Securitização (Anexo X). Assim, o Anexo X passa a ter a seguinte redação:

Fórmulas e Metodologias de Cálculos

(1) Cálculo da Amortização

$$AM_i = VN_b \times Tai$$

Onde:

AM_i = valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = *i*-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Cronograma de Pagamentos.

(2) Cálculo dos Juros Remuneratórios

$$J = VNb \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

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 divulgada pela B3, com 2 (duas) casas decimais.

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

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

spread = 5,2500 (cinco inteiros e vinte e cinco centésimos).

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de Integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver o que ocorrer por último e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

(i) O fator resultante da expressão $[1 + TDI_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $[1+TDIk]$ 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;

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

(iv) O fator resultante da expressão $[Fator DI \times fatorsread]$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(v) Para a aplicação de "DIk" será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, a Taxa DI considerada será a divulgada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

(3) Cálculo do Resgate Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

(i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;

(ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e

(iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

(4) Cálculo de Prêmio de Pagamento Antecipado

$$\text{Valor do Prêmio de Pagamento Antecipado} = \text{Valor da Liquidação Antecipada} \times \text{Prêmio de Pagamento Antecipado.}$$

Onde:

Valor de Liquidação Antecipada = conforme estipulado na Cláusula 4.5. da CCB.

Prêmio de Pagamento Antecipado = o prêmio correspondente a 3,0 % (três inteiros por cento).

(5) Cálculo do Prêmio de Remuneração

$$\text{Valor do Prêmio de Remuneração} = \text{Valor do Principal} \times \text{Prêmio de Remuneração}$$

Onde:

Valor do Principal = conforme estipulado o item 2 da "Seção II – Características da Operação" da CCB.

Prêmio de Remuneração = o prêmio correspondente a 1,5 % (um inteiro e cinco décimos por cento).

1.3. Também, por este Aditamento, as Partes resolvem alterar a Cláusula 5.3. do Termo de Securitização, a qual, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

5.3.2. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO

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.

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 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.

3.1.1. 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, 29 de dezembro de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 29ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
Assinado por: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO:30820041807
CPF: 30820041807
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 12/29/2021 | 5:36:03 PM BRT
ICP Brasil
B3FB3F00AA5846AB979C4EBCC937A44

DocuSigned by:
Rosemeire Ribeiro de Souza
Signed By: ROSEMEIRE RIBEIRO DE SOUZA:33253731863
CPF: 33253731863
Signer Role: Procuradora
Signing Time: 12/29/2021 | 5:16:37 PM BRT
ICP Brasil
163DDE9A4B064C00A6CD108DD2632FB5

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF n.º: 308.200.418-07

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 332.537.318-63

DocuSigned by:
José Pedro Cardarelli
Assinado por: JOSE PEDRO CARDARELLI:32710641801
CPF: 32710641801
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 12/29/2021 | 5:37:10 PM BRT
ICP Brasil
8E65578FCD864E8FB1539A2B98245A48

DocuSigned by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838
CPF: 39627036838
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 12/29/2021 | 5:05:53 PM BRT
ICP Brasil
3475AD21FAC44477B3F78E0F20CC3851

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: José Pedro Cardarelli
Cargo: Procurador
CPF n.º: 327.106.418-01

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Testemunhas:

DocuSigned by:
Alexandra Martins Catoira
Assinado por: ALEXANDRA MARTINS CATOIRA:36232197895
CPF: 36232197895
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 12/29/2021 | 5:05:47 PM BRT
ICP Brasil
432C842C208F41778B35A5557010C420

DocuSigned by:
João Vitor Monteiro Centeno Risques
Assinado por: JOAO VITOR MONTEIRO CENTENO RISQUES:1273437...
CPF: 12734375788
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 12/29/2021 | 5:22:09 PM BRT
ICP Brasil
95BD155F3CEB46CF8DBA80501166939F

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF n.º: 362.321.978-95

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF n.º: 127.343.757-88

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C17C0F3E4644412A904B0AB6FEC33C0E

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI CCDI - Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização (v. NFA para assinatura).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 3

Rubrica: 0

Leandro Catarino

Assinatura guiada: Ativado

Rua João Tibiriçá, 900, Apto. 27, Torre 4

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, BR-SP 05077000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

leandro.catarino@negraoferrari.com.br

Endereço IP: 201.1.114.107

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leandro Catarino

Local: DocuSign

29/12/2021 16:47:03

leandro.catarino@negraoferrari.com.br

Eventos do signatário

Alexandra Martins Catoira

alexandra.catoira@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 36232197895

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

João Vitor Monteiro Centeno Risques

joao.risques@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 12734375788

Cargo do Signatário: Testemunha

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

José Pedro Cardarelli

jpc@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 32710641801

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 432C842C208F417...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado


Usando endereço IP: 201.140.246.3

DocuSigned by:

 95BD155F3CE846C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.17.116.5

DocuSigned by:

 6E6578FCD864E8...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 200.232.254.126

Registro de hora e data

Enviado: 29/12/2021 16:57:19

Visualizado: 29/12/2021 17:05:05

Assinado: 29/12/2021 17:05:52

Enviado: 29/12/2021 16:57:20

Visualizado: 29/12/2021 17:18:55

Assinado: 29/12/2021 17:22:16

Enviado: 29/12/2021 16:57:19

Visualizado: 29/12/2021 17:35:52

Assinado: 29/12/2021 17:37:20

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
<p>Marcos Ribeiro do Valle Neto mrvalle@habitasec.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 30820041807 Cargo do Signatário: Diretor</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Marcos Ribeiro do Valle Neto</i> B3FB3F00AA5846A...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.139.46.213</p>	<p>Enviado: 29/12/2021 16:57:18 Visualizado: 29/12/2021 17:08:34 Assinado: 29/12/2021 17:36:07</p>
<p>Rosemeire Ribeiro de Souza rose@habitasec.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 33253731863 Cargo do Signatário: Procuradora</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>RR Souza</i> 163DDE9A4B064C0...</p> <p>Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 189.100.70.222</p>	<p>Enviado: 29/12/2021 16:57:19 Visualizado: 29/12/2021 17:13:11 Assinado: 29/12/2021 17:16:42</p>
<p>Tatiana Scarparo Araujo tsa@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 39627036838 Cargo do Signatário: Procuradora</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p>	<p>DocuSigned by: <i>Tatiana Scarparo Araujo</i> 3475AD21FAC4447...</p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.197.108.206</p>	<p>Enviado: 29/12/2021 16:57:20 Visualizado: 29/12/2021 16:59:37 Assinado: 29/12/2021 17:06:02</p>
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/12/2021 16:57:20
Entrega certificada	Segurança verificada	29/12/2021 16:59:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/12/2021 17:06:02
Concluído	Segurança verificada	29/12/2021 17:37:20

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora