



SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 200ª, 201ª, 202ª 203ª E 332ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58



SEGUNDO 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 Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 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 15/06/2020 o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, o qual foi aditado em 20/05/2021 (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 200ª, 201ª, 202ª e 203ª 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 27/10/2022 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 INF-332 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 INF-332 e a Securitizadora, que por sua vez emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para vinculá-los aos Créditos Imobiliários –332 Série (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis das 200ª, 201ª, 202ª e 203ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., por meio do presente Segundo 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 Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Segundo 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 Segundo 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 Séries 200ª, 201ª, 202ª e 203ª:</u> (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 332:</u></p>
----------------------------	---



	<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 (“<u>Infinita Estrutura</u>”); (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 (“<u>DIEGO</u>”); (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 PARQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.467.801/0001-67, com sede na Avenida Carlos Gomes nº 1340, conjunto 802, Bairro Auxiliadora na Cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.</p>
--	--

(...)“

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

“(...)“

<p>“<u>CCB</u>” ou “<u>Cédula</u>”:</p>	<p>As CCB INF-200, CCB INF-201, CCB INF-202, CCB INF-203 e CCB INF-332 quando em conjunto, conforme abaixo definidas, perfazendo o valor total de R\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta mil reais);</p>
<p>“<u>CCB INF-200</u>”:</p>	<p>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501487-0, emitida em 15/06/2020, pela Devedora, em favor da Emissora, no valor de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Devedora;</p>
<p>“<u>CCB INF-201</u>”:</p>	<p>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501488-8 emitida em 15/06/2020, pela Devedora, em favor da Emissora, no valor de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões</p>



	<i>e quinhentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Devedora;</i>
<i>“CCB INF-202”:</i>	<i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501489-6, emitida em 15/06/2020, pela Devedora, em favor da Emissora, no valor de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Devedora;</i>
<i>“CCB INF-203”:</i>	<i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501490-0, emitida em 15/06/2020, pela Devedora, em favor da Emissora, no valor de R\$ 7.280.000,00 (sete milhões, duzentos e oitenta mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Devedora;</i>
<i>“CCB INF-332”:</i>	<i>Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501603-1, emitida em 28/10/2022, pela Devedora, em favor da Emissora, no valor de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), por meio da qual a Emissora concedeu financiamento imobiliário à Devedora;</i>

(...)“

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

“(...)“

<i>“CCI”:</i>	<i>Quando mencionadas em conjunto a CCI INF-200ª, CCI INF-201ª, CCI INF-202ª, CCI INF-203ª e CCI INF-332;</i>
<i>“CCI INF-200ª”:</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme a respectiva Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 15/06/2020, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários da 200ª Série;</i>
<i>“CCI INF-201ª”:</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme a respectiva Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 15/06/2020, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários da 201ª Série;</i>
<i>“CCI INF-202ª”:</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme a respectiva Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 15/06/2020, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários da 202ª Série;</i>
<i>“CCI INF-203ª”:</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme a respectiva Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 15/06/2020, nos termos do §3º do artigo 18</i>



	<i>da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários da 203ª Série;</i>
<i>“CCI INF-332ª”:</i>	<i>A Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Securitizadora, conforme a respectiva Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 28/10/2022, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários da 332ª Série;</i>

(...)“

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

“(…)“

<i>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</i>	<i>Alienação fiduciária em garantia constituída sobre as Unidades, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis datado de 15/06/2020 e do Segundo Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis datado de 28/10/2022, a qual garante as Séries 200ª, 201ª, 202ª e 203ª;</i>
<i>“Alienações Fiduciárias – Série 332”:</i>	<i>Conforme definições previstas na CCB INF-332, alienações fiduciárias outorgadas pela Infinita Parque e Infinita Life, na qualidade de alienantes fiduciários, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, dos Imóveis Garantia Parque e Imóveis Garantia Life, constituídas mediante a celebração dos Contratos de Alienações Fiduciárias sob condição suspensiva, datados de 22/07/2022, e aditados na data do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização. Tais garantias garantem a Série 332;</i>
<i>“Alienação Fiduciária de Participação Societária”:</i>	<i>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 nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária, a ser celebrado na data do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização. Tal garantia garante todas as Séries;</i>
<i>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:</i>	<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 venda da totalidade das unidades objeto do Empreendimento-Alvo, principais e acessórios, presentes e futuros, constituída nos termos de cada Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, datados de 15/06/2020, os quais garantem as Séries 200ª, 201ª, 202ª e 203ª;</i>



<p><u>“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries”:</u></p>	<p><i>Cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos Direitos Creditórios, constituída sob condição suspensiva, conforme definição na CCB, constituída nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Todas as Séries, datado de 15/06/2020, o qual garante as Séries 200ª, 201ª, 202ª e 203ª;</i></p>
<p><u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Série 332”:</u></p>	<p><i>Conforme definições previstas na CCB INF-332, cessões fiduciárias outorgadas pela Infinita Parque e Infinita Life, na qualidade de cedentes fiduciárias, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos da venda da totalidade dos Imóveis Garantia Life e dos Imóveis Garantia Parque a terceiros adquirentes, principais e acessórios, presentes e futuros, incluindo também nesta garantia qualquer recurso oriundo dos frutos dos Imóveis Garantia Life e dos Imóveis Garantia Parque, tais como locação, arrendamento, etc., constituídas mediante a celebração dos Contratos de Cessões Fiduciárias sob condição suspensiva, datados de 22/07/2022, e aditados na data do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização. Tais garantias garantem a Série 332;</i></p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p><i>(i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) as Alienações Fiduciárias – Série 332; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries; (v) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Série 332; e (vi) a Alienação Fiduciária de Participação Societária;</i></p>

(...)”

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

“(...)”

<p><u>“Contrato de Cessão”:</u></p>	<p><i>Os seguintes contratos celebrados entre o Cedente, a Emissora e a Devedor, por meio dos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora: (i) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 200, datado de 15/06/2020; (ii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 201, datado de 15/06/2020; (iii) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 202, datado de 15/06/2020; (iv) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 203, datado de 15/06/2020; e (v) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Série 332, datado de 28/10/2022.</i></p>
-------------------------------------	---

(...)”



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

“(…)

“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	<i>Direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta mil reais), acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos das CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das 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 às CCB;</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 das 200ª, 201ª, 202ª, 203ª e 332 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>
-----------------	---

(…)”

1.8 As Partes resolvem atualizar a qualificação da Devedora, para que conste o seu novo endereço da sede, conforme abaixo:

“(…)”

“ <u>Devedora</u> ”	<i>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;</i>
---------------------	--

(…)”

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

“(…)”

“ <u>Emissão</u> ”:	<i>200ª, 201ª, 202ª, 203ª e 332ª Séries da 1ª emissão de CRI da Emissora;</i>
---------------------	---

(…)”

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



“(...)

<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></p>	<p>(i) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 200; (ii) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 201; (iii) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 202; (iv) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 203; e (v) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural – Série 332;</p>
--	---

“...”

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

“(...)

<p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>	<p>O fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal de R\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta mil reais), acrescido de atualização monetária e juros, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das 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 às CCB, 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;</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 200ª, 201ª, 202ª e 203ª e 332ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** 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\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta 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\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta 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 alterar o Valor Global das Séries previsto nos itens (d) das cláusulas 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 e 3.1.4 para R\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta mil reais), bem como incluir a Cláusula 3.1.5, de acordo com a seguinte redação:

3.1.5. Série: 332

(a) Emissão: 1ª;

(b) Quantidade de CRI: até 13.500 (treze mil e quinhentos);

(c) Valor Principal dos CRI: R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão;

(d) Valor Global das Séries: até R\$ 40.280.000,00 (quarenta milhões, duzentos e oitenta mil reais);

(e) Atualização Monetária: Não há;

(f) Juros Remuneratórios dos CRI: 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 7,5% (sete vírgula cinco 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 da Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, o que tiver ocorrido por último, até a data dos seus respectivos pagamentos, exclusive;

(g) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização do Valor Principal: em uma única parcela, na Data de Vencimento Final;

(h) 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;

(i) Regime Fiduciário: Sim;

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

(k) Data de Emissão: 28 de outubro de 2022;

(l) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(m) Data de Vencimento Final: 18 de julho de 2023;

(n) Prazo de vencimento: 263 (duzentos e sessenta e três) dias;

(o) Garantia flutuante: Não há;

(p) Garantia fidejussória: Aval;

(q) Garantias Reais: (i) o Aval; (ii) as Alienações Fiduciárias – Série 332; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Série 332; e (iv) a Alienação Fiduciária de Participação Societária;

(r) Coobrigação da Emissora: Não há;

(s) Carência: Não há;

(t) Subordinação: Não há;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 17 de novembro de 2022;

(v) 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.

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 Lei n.º 14.430/22, conforme abaixo:

<u>“Lei n.º 14.430/22”:</u>	Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, que dispõe, dentre outras matérias, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis;
<u>“Resolução CVM nº 60/21”:</u>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

1.17 As Partes resolvem incluir os seguintes fatores de risco no Termo de Securitização, passando a Cláusula 17 a contar com os seguintes itens:



“(dd) Risco da não superação da condição suspensiva das Garantias: Além do Aval, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries e da Alienação Fiduciária de Participação Societária, a Operação conta também com as Alienações Fiduciárias – Série 332 e com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Série 332, as quais contemplam condição suspensiva. 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 Parque e do CRI Life, conforme estabelecido nos respectivos contratos de garantia”.

“(ee) Riscos de ausência de auditoria jurídica: Quando da constituição das Alienações Fiduciárias – Série 332 e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Série 332 não houve a realização de auditoria legal. De qualquer forma, houve análise jurídica dessas garantias para uma outra operação de empresa ligada ao Devedor conforme documentos disponibilizados até 05/07/2022, sendo que tal análise, realizada pelos assessores legais contratados na outra operação, indicou determinados pontos de atenção envolvendo o Devedor, Avalistas, parte dos Imóveis Garantia e dos imóveis objeto dos Empreendimentos, assim como a não verificação de determinadas certidões e documentos que poderão impactar negativamente a completa constituição e consequente excussão das referidas garantias.”.

1.18 As Partes resolvem ajustar a definição de Investimentos Permitidos, de acordo com o seguinte:

“8.12. Investimentos Permitidos: Os recursos do Valor Principal que forem retidos na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, integrando, assim, o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). A parcela dos recursos necessários para constituição do Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Fundo de Reserva serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, mesmo enquanto não cumpridas as Condições Precedentes e não liberados à Emitente, em títulos, incluindo títulos públicos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária do Banco Itaú Unibanco S.A. (“Investimentos Autorizados”). A Securitizadora não terá obrigação de administrar ou aplicar quaisquer outros recursos que estejam transitariamente depositados na Conta Centralizadora, não sendo devida pela mesma qualquer tipo de remuneração sobre estes recursos. Caso excepcionalmente seja feita aplicação financeira sobre estes recursos disponíveis na Conta Centralizadora, deverá respeitar os Investimentos Autorizados. Os eventuais rendimentos destes Investimentos Autorizados integrarão o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), sempre líquido de quaisquer tributos ou taxas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.



2. RATIFICAÇÃO

2.1 Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente modificados por este Segundo Aditamento ao Termo de Securitização permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Segundo 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 Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo/SP, 28 de outubro de 2022.

(Assinaturas na próxima página)



(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 200ª, 201ª, 202ª e 203ª e 332ª 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: Bruno Ivonez Borges Alexandre
Cargo: Procurador

Nome: Ana Carolina Henrique Campelo
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 332ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 332ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	28/10/2022	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00		
1	17/11/2022	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	16/12/2022	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	17/01/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	16/02/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	16/03/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	18/04/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	16/05/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	16/06/2023	R\$13.500.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	18/07/2023	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/01D6-4038-3190-0F25> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 01D6-4038-3190-0F25



Hash do Documento

AA90137A08BD4477EF218182ADAF672C6F82310523EA8E676710B630113C1DA7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/11/2022 é(são) :

- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Representante Legal Habitasec) -
308.200.418-07 em 03/11/2022 17:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Daniela Angela Rodrigues (Representante Legal Habitasec) -
277.178.668-03 em 03/11/2022 14:52 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) -
127.343.757-88 em 03/11/2022 10:04 UTC-03:00
Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em
02/11/2022 13:00 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Bruno Ivonez Borges Alexandre (Representante Legal Vórtx) -
089.729.846-20 em 01/11/2022 18:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ana Carolina Henrique Campelo (Representante Legal Vórtx) -
018.069.536-33 em 01/11/2022 18:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

