
**1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 50ª
EMISSÃO DA**



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
como Emissora

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BASE EMPREENDIMENTOS
LTDA.**

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Datado de 20 de fevereiro de 2024

1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 50ª EMISSÃO DA HABITASE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BASE EMPREENDIMENTOS LTDA.

O presente 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Base Empreendimentos Ltda. (doravante designado “Aditamento”) é celebrado entre as partes (cada uma, “Parte” e, conjuntamente, “Partes”):

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-010, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 05 de fevereiro de 2024, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Base Empreendimentos Ltda.*” (“Termo de Securitização”);
- (ii) conforme solicitação da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), necessário se faz retificar: **(a)** a exclusão da expressão “*Erro! Fonte de referência não encontrada*”, relativa ao erro material de referência cruzada das cláusulas, que constou nos itens do quadro de definições da cláusula 1.1., na cláusula 6.2.2., e no item “xxiv” da cláusula 6.4.3.; **(b)** a alteração das datas mencionadas nos itens 13 e 14 do quadro constante da cláusula 3.1. e na cláusula 5.2.; **(c)** a inclusão da cláusula 5.5.

para previsão do local de pagamento dos CRI; e, **(d)** a alteração das cláusulas 6.1., 6.2., e 6.3., todos do Termo de Securitização;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Securitização aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

2. ALTERAÇÕES

2.1. Fica estabelecida a retificação das definições de “CETIP21”, “Remuneração”, “Valor de Principal” ou “Valor Nominal Unitário” constantes do quadro da cláusula 1.1., bem como a inclusão da definição de Instituição Custodiante; da cláusula 6.2.2.; e do item “xxiv” da cláusula 6.4.3. do Termo de Securitização, que, em razão da exclusão da expressão “*Erro! Fonte de referência não encontrada*”, relativa ao erro material de referência cruzada das cláusulas, passem a vigor com as seguintes redações:

“1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

(...)

<u>“Agente Fiduciário”</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Agente de Monitoramento”</u>	A empresa a ser contratada pela Devedora para espelhamento e acompanhamento dos direitos creditórios, nos termos da cláusula 3.6.1.1. da CCB;
<u>“Agente de Obras”</u>	A (i) Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº. 67.566.711/0001-07, em relação ao Edifício Easy, e (ii) a OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 13.879.876/0001-00, em relação ao

	Edifício One Life;
<u>“Alienação Fiduciária One House e Easy”</u>	A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício Easy e do empreendimento imobiliário denominado Edifício One House, a ser formalizada por meio do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia”</i> ;
<u>“Alienação Fiduciária One Life”</u>	A alienação fiduciária das futuras unidades autônomas integrantes do Edifício One Life, formalizada por meio do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia”</i> ;
<u>“ANBIMA”</u>	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexos”</u>	Os anexos do presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI dos CRI”</u>	A assembleia de Titulares dos CRI, conforme prevista na cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado;
<u>“Aval”</u>	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na CCB, em garantia do cumprimento integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Avalistas”</u>	Em conjunto (i) GUSTAVO ALEXANDRE CAPELUP , brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com a avalista adiante qualificada, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.197.355-7 SESP/PR, inscrito no CPF sob o nº 008.820.989-00, e (ii) THAIANA HELOISE PEREIRA CAPELUP , brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, com o avalista acima qualificado, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.784.308-6 SESP/PR, inscrita no CPF sob o nº 045.483.429-23, ambos residentes e domiciliados cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3.901,

	conjunto 73, Condomínio Reserva Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330;
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Bloco Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 043.44-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u>	A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº 10005371-8, emitida pela Devedora, no valor de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI , abaixo definida, avalizada pelo Avalistas, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Cedente”</u> ou <u>“Credor Original”</u> ou <u>“Credor”</u>	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Cessão e Promessa de Fiduciária”</u>	A cessão e a promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo das alienações já realizadas das unidades autônomas e as futuras alienações das unidades autônomas em estoque do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House, formalizada por meio da celebração do <i>“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> ;

<u>“CETIP21”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1. (z) deste Termo de Securitização;
<u>“CMN”</u>	O Conselho Monetário Nacional;
<u>“Código ANBIMA”</u>	O “ <i>Código de Ofertas Públicas</i> ” editado pela ANBIMA atualmente vigente;
<u>“CNPJ”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Código de Processo Civil”</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento de cada uma das Ofertas, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo;
<u>“Comunicado de Início”</u>	O comunicado de início de cada uma das Ofertas, na forma do artigo 47 da Resolução CVM 160, e na forma deste Termo;
<u>“Condições Precedentes”</u>	As Condições Precedentes descritas na cláusula 2.1. e seguintes da CCB
<u>“Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente nº 10.283-5, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Empreendimentos Alvo”</u>	A conta corrente nº 12062-1, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Livre Movimentação”</u>	A conta corrente nº 99562-2, agência 7764, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária One Life”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Edifício One Life;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Easy e One House”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora e a Basesul, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas do Edifício Easy e do Edifício

	One House;
<u>“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Devedora e a Basesul, na qualidade de cedentes, e a Emissora, na qualidade de cessionária, tendo por objeto a cessão e a promessa de cessão fiduciária sobre todo e qualquer recebível oriundo das alienações já realizadas das unidades autônomas e as futuras alienações das unidades autônomas em estoque do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato Cessão de Créditos, Transferência de Cédula Bancário e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre o Credor Original e a Emissora;
<u>“Controle” e “Controladas”</u>	Tem o significado atribuído no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Securitizadora;
<u>“CPF”</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam todos e quaisquer direitos relacionados à CCB, incluindo o direito relacionado ao Valor de Principal, da atualização monetária, da Remuneração e dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula;
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 20 a 24 da Lei 14.430;
<u>“CRI em Circulação”</u>	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica

	em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 05 de fevereiro de 2024;
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI após a Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais;
<u>“Data de Pagamento”</u>	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, conforme previstas no Anexo III deste Termo de Securitização, considerando em conjunto as Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI e Datas de Pagamento de Principal;
<u>“Data de Pagamento de Remuneração dos CRI”</u>	Significa cada uma das datas de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, pagamentos estes que serão realizados conforme constante do Anexo III a este Termo de Securitização;
<u>“Data de Pagamento de Principal dos CRI”</u>	Significa a data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, pagamento este que será realizado em parcela única na Data de Vencimento, nos termos dos Boletins de Subscrição;
<u>“Data de Vencimento”</u>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 16 de fevereiro de 2029;
<u>“Data de Verificação de Enquadramento”</u>	A data de verificação da Razão de Garantia, conforme cláusula 3.6.1.2. da CCB;
<u>“Despesas”</u>	Além das despesas flat e recorrentes da Operação listadas no Anexo V da CCB, todas as despesas razoáveis devidas em decorrência da presente Cédula e dos CRI arcadas pela Emitente, desde que a ela sejam apresentados os respectivos recibos/documentos comprobatórios, inclusive as decorrentes de aditamentos que ocorrerem durante a vigência da Operação, observado o disposto na cláusula 13.8. da CCB;
<u>“Devedora”</u>	A BASE EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Curitiba, no Estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Parigot de Souza, nº 3.901, conjunto 73, Condomínio Reserva

	Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330, inscrita no CNPJ sob o nº 47.409.930/0001-67;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
<u>“Direitos Creditórios”</u>	Os recebíveis decorrentes da Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária do Edifício One Life, Edifício Easy e Edifício One House, conforme descritos no Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Em conjunto: (i) o Contrato de Cessão, (ii) a CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária One Life; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária Empreendimentos One House e Easy; (v) o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) os Boletins de Subscrição, e (viii) contratos celebrados com os prestadores de serviços contratados para a Operação Estruturada; e (ix) os demais documentos referentes à Oferta dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 1.2.6. da CCB;
<u>“Edifício Easy”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela Basesul Empreendimentos Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 06.227.497/0001-61, com sede na cidade de Curitiba, no estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Parigot de Souza, nº 3.901, conjunto 73, Condomínio Reserva Ecoville, Bloco Torre Comercial, Cidade Industrial, CEP: 81280-330 (<u>“Basesul”</u>), do mesmo grupo econômico da Devedora, objeto da matrícula nº 13.297, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná;
<u>“Edifício One House”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela empresa Basesul Empreendimentos Ltda., objeto da matrícula nº 72.345, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná;
<u>“Edifício One Life”</u>	O empreendimento em fase de desenvolvimento pela Devedora, objeto da matrícula nº 83.822 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba do Estado do Paraná, conforme registro nº 4 da referida matrícula, descrito no Anexo I da CCB;
<u>“Emissão”</u>	As 1ª, 2ª e 3ª séries da 50ª emissão de CRI da Emissora;

<u>“Emissora”</u> <u>“Securitizadora”</u>	ou	A HABITASEC SECURITIZADORA , acima qualificada;
<u>“Empreendimentos Alvo”</u>		São o Edifício Easy e o Edifício One Life, quando mencionados em conjunto;
<u>“Encargos Moratórios”</u>		Significa que, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida ao Credor, ou a seu cessionário, os débitos em atraso serão corrigidos monetariamente e ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
<u>“Escriturador”</u>		A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>		Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”</i> ;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>		Significa a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na cláusula 5.3 da CCB, que ensejará, ou não, a ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observados os termos da CCB, bem como o previsto na cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização;
<u>“Fundo de Despesas”</u>		Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização da CCB, no montante de R\$ 253.552,48 (duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos), composto pelos recursos financeiros necessários ao custeio de, no mínimo, 12 (doze) meses das Despesas;
<u>“Fundo de Reserva”</u>		Significa o fundo a ser constituído na Conta do Centralizadora, mediante a retenção de parte do Valor da Primeira Integralização da CCB, no montante de R\$

	700.000,00 (setecentos mil reais), composto pelo valor correspondente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas mensais imediatamente subseqüentes de Remuneração;
<u>“Fundo de Obra Easy”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Empreendimentos Alvo, composto por, no mínimo, 100% (cento por cento) dos recursos necessários à construção, conclusão e regularização do Edifício Easy, nos termos da cláusula 10.1.5 da CCB;
<u>“Fundo de Obra One Life”</u>	Significa o fundo a ser constituído na Conta Empreendimentos Alvo, composto por, no mínimo, 100% (cento por cento) dos recursos necessários à construção, conclusão e regularização do Edifício One Life, nos termos cláusula 10.1.5 da CCB;
<u>“Fundos de Obra”</u>	Signifca, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Obra Easy e o Fundo de Obra One Life;
<u>“Fundos”</u>	Em conjunto o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os Fundos de Obra;
<u>“Garantias”</u>	Em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária One Life; (ii) a Alienação Fiduciária Easy e One House; (iii) a Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras One Life; e (viii) o Fundo de Obras Easy;
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado da CCB previstas na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização;
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	São as hipóteses de vencimento antecipado não automático da CCB previstas na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa: os (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (ii) títulos emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., os quais deverão contar com liquidez diária, e/ou (iii) fundos de investimento de renda fixa que invistam nos valores

	mobiliários referidos nos itens (i) e (ii) acima, os quais deverão contar com liquidez diária;
“ <u>IPCA</u> ” ou “ <u>IPCA/IBGE</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>JUCEPR</u> ”	A Junta Comercial do Estado do Paraná;
“ <u>Lei Anticorrupção</u> ”	São as Leis nºs 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act</i> (FCPA) e o <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicáveis;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei 13.874</u> ”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.195/21</u> ”	É a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021;
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022;
“ <u>MDA</u> ”	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significa, em conjunto: todas as obrigações assumidas pela Emitente por ocasião da presente CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal, Atualização Monetária, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Emitente na presente Cédula ou nos demais Documentos da Operação (adiante definido), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de

	<p>vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão desta Cédula, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente nos termos desta CCB, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos na CCB ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos desta CCB e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;</p>
“ <u>Oferta</u> ”	São as ofertas públicas de distribuição dos CRI, realizadas nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços, com registro automático perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais;
“ <u>Ônus</u> ”	Significa quaisquer ônus, gravames, direitos e opções, compromisso de compra ou de venda, outorga de opção, preferência ou prioridade, direitos reais ou pessoais, e quaisquer feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, tributos (federais, estaduais ou municipais), de qualquer natureza, inclusive por atos involuntários;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos Fundos,

	após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo todos seus respectivos acessórios;
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor de Principal para os CRI subscritos e integralizados na Primeira Data de Integralização; ou (ii) ao Valor de Principal atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA até a Data de Vencimento e será acrescido da Remuneração para os CRI subscritos e integralizados após a Primeira Data de Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	A data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização dos CRI;
<u>“Razão de Garantia”</u>	É calculada pelo resultado, na forma percentual, da razão dos seguintes fatores: (a) como numerador, a soma (i) de todos os valores de Direitos Creditórios que atendam os Critérios de Elegibilidade, trazidos a valor presente pela mesma Remuneração da presente CCB, no último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento (adiante definida), e (ii) do valor do estoque dos Empreendimentos Alvo e do Edifício One House, sendo cada unidade considerada pelo preço médio das vendas dos últimos 12 (doze) meses; e (b) como denominador, o Valor de Principal Atualizado até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Verificação de Enquadramento, acrescido da Remuneração;
<u>“Razão de Garantia Mínima”</u>	Significa o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) que a Razão de Garantia deve observar até a quitação integral das Obrigações Garantidas;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, na forma do artigo 25º da Lei 14.430/2022, segregando-os

	do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Regras e Procedimentos da ANBIMA”</u>	Significa as “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI”, constante nas “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, conforme alterado;
<u>“Remuneração”</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 3.1. (h), deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 44”</u>	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 80”</u>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Taxa de Administração”</u>	A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>“Termo de Securitização”</u>	Significa este Termo;
<u>“Titulares de CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
<u>“Valor da Cessão”</u>	O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Valor de Principal”</u> ou <u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.1. item (f), deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	O valor necessário para pagamento de, no mínimo, 3 (três) parcelas imediatamente subsequentes de

	Remuneração;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	O valor necessário para manutenção de no mínimo 12 (doze) meses da Operação de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

“6.2.2. *A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada na Data de Pagamento imediatamente subsequente à Data de Verificação de Enquadramento, mediante a amortização parcial do Valor de Principal Atualizado da Cédula, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios calculado conforme **cláusula 3.3.** da CCB; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória.”*

“6.4.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. *Serão consideradas Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das obrigações da CCB e, conseqüentemente dos CRI (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”) desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, as previsões abaixo indicadas:*

(...)

“(xxiv) caso, após a Data de Emissão, não seja contratado, endossado e/ou renovado, conforme aplicável, o Seguro das obras dos Empreendimentos Alvo, conforme disposto nas cláusulas 10.5 e 10.5.2. da CCB.”

2.2. Fica estabelecida a correção e alteração das datas mencionadas nos itens 13 e 14 do quadro de características dos CRI constante da cláusula 3.1. e da cláusula 5.2. do Termo de Securitização, que passarão a vigor com as seguintes redações:

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

1ª Série	
1.	Série: 1ª Série;
2.	Emissão: 50ª Emissão;
3.	Quantidade de CRI: 24.470 (vinte e quatro quatrocentos e setenta) CRI;
4.	Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 24.470.000,00 (vinte e quatro milhões quatrocentos e setenta mil reais) na Data de Emissão;
5.	Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil

reais), na Data de Emissão;

6. **Data de Emissão:** 05 de fevereiro de 2024

7. **Data de Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029;

8. **Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;

Nível 2: Concentração: concentrado;

Nível 3: Tipo de segmento (lastro): CCB; e

Nível 4: Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.

9. **Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

10. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

11. **Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;

12. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;

13. **Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 16 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 16 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

14. **Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

15. **Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

16. **Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada.

deste Termo de Securitização;

17. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

18. Regime Fiduciário: Sim; e

19. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

2ª Série

1. Série: 2ª Série;

2. Emissão: 50ª Emissão;

3. Quantidade de CRI: 13.120 (treze mil cento e vinte) CRI;

4. Valor da Série: O Valor da Série será de R\$ 13.120.000,00 (treze milhões cento e vinte reais) na Data de Emissão;

5. Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

6. Data de Emissão: 05 de fevereiro de 2024;

7. Data de Vencimento: 16 de fevereiro de 2029;

8. Classificação de CRI (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

Nível 1: Natureza: corporativo;

Nível 2: Concentração: concentrado;

Nível 3: Tipo de segmento (lastro): CCB; e

Nível 4: Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.

9. Forma: o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;

- 10. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
- 11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento;
- 12. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
- 13. Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 16 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 16 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;
- 14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");
- 15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;
- 16. Fatores de Riscos:** Conforme Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;
- 17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;
- 18. Regime Fiduciário:** Sim; e
- Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos

Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

3ª Série

1. **Série:** 3ª Série;
2. **Emissão:** 50ª Emissão;
3. **Quantidade de CRI:** 17.410 (dezesete mil quatrocentos e dez) CRI;
4. **Valor da Série:** O Valor da Série será de R\$ 17.410.000,00 (dezesete milhões quatrocentos e dez mil reais) na Data de Emissão;
5. **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. **Data de Emissão:** 05 de fevereiro de 2024;
7. **Data de Vencimento:** 16 de fevereiro de 2029;
8. **Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações):
Nível 1: Natureza: corporativo;
Nível 2: Concentração: concentrado;
Nível 3: Tipo de segmento (lastro): CCB; e
Nível 4: Tipo de contrato: Cédula de Crédito Bancário.
9. **Forma:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural;
10. **Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI da primeira série será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.838 (mil, oitocentos e trinta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);
11. **Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Facultativa ou o Resgate Antecipado, os CRI serão amortizados em parcela única na Data de Vencimento;
12. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
13. **Remuneração:** Sem prejuízo da atualização monetária, a partir da Data de

Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a (i) uma taxa equivalente a 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até 16 de março de 2026, exclusive; e, (ii) uma taxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de 16 de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, nos termos previstos na CCB;

14. Datas de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo III, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de março de 2024 e o último pagamento devido na Data de Vencimento (cada uma, "Data de Pagamento");

15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira: B3;

16. Fatores de Riscos: Conforme Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;

17. Garantias dos CRI: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos (i) pelo aval dos Avalistas; (ii) pela Alienação Fiduciária One Life; (iii) pela Alienação Fiduciária One House e Easy; (iv) pela Cessão e a Promessa de Cessão Fiduciária; (v) pelo Fundo de Despesas; (vi) pelo Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras Imóvel Easy; e, (viii) Fundos de Obras, outorgadas no âmbito da CCB, por instrumentos próprios;

18. Regime Fiduciário: Sim; e

Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

“5.2. Remuneração. *A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e/ou da respectiva Data de Integralização, conforme o caso, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das CRI efetivamente integralizados, a uma taxa de (i) 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento)*

ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até **16** de março de 2026, exclusive; e, (ii) a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir de **16** de março de 2026, inclusive, até a Data de Vencimento, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da respectiva Data de Integralização (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário ("Remuneração"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:"

(...)

2.3. Pactuam as Partes, ainda, a inclusão da cláusula 5.5. do Termo de Securitização para prever o local de pagamento dos CRI, que passa a vigor com a seguinte cláusula:

"5.5. Local de Pagamento dos CRI. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3."

2.4. Por fim, resolvem as Partes retificar e alterar as cláusulas 6.1., 6.2., e 6.3. do Termo de Securitização, para que passem a vigor com as seguintes redações:

"6.1. Amortização Extraordinária – Cash Sweep. Caso, após os pagamentos (i) das despesas relativas à CCB e ao Patrimônio Separado dos CRI, entendidas como aquelas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento; (ii) da composição e/ou recomposição do Fundo de Reserva; (iii) das eventuais parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagas e da parcela vincenda no respectivo mês de pagamento; (iv) da composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas; (v) da composição e/ou recomposição dos Fundos de Obras, observado o disposto na cláusula 10.1.5 e subitens da CCB; (vi) da Amortização Programada da CCB, quando aplicável, e, (vii) da Amortização Extraordinária Compulsória, conforme aplicável; sobejem recursos na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, estes serão integralmente utilizados para a amortização extraordinária compulsória do Valor de Principal Atualizado da CCB, e por conseguinte dos CRI pela Securitizadora, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor de Principal Atualizado, de modo que nenhum valor será liberado à Devedora, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio.

“6.2. Amortização Extraordinária Compulsória. Caso haja o desenquadramento da Razão de Garantia (conforme previsto na cláusula 3.6.1 da CCB), a CCB deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente, e por conseguinte os CRI pela Securitizadora, e de acordo com o procedimento operacional descrito nos subitens a seguir, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor de Principal Atualizado, sendo certo que, nessa hipótese, não haverá a incidência de qualquer prêmio (“Amortização Extraordinária Compulsória”).

“6.3. Pagamento Antecipado Facultativo da CCB. A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento (“Pagamento Antecipado Facultativo”), mediante o pagamento dos valores previstos abaixo, hipótese em que os CRI serão resgatados antecipadamente. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo da CCB, nos termos desta cláusula, a Securitizadora deverá realizar o Regate Antecipado dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo da CCB.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todas as disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente aditadas ou modificadas por meio do presente Aditamento permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo de Securitização.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil.

4.2. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao Termo de Securitização ou a este Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica nos termos do art. 10, §2º, da MP 2.200-2/01 e artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, em vigor no Brasil, estando as partes signatárias em absoluto acordo com os termos deste instrumento, cuja confirmação de assinaturas poderá ser realizada mediante acesso ao link encaminhado pela plataforma digital. Para fins do presente instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de

conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo indicada.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(assinaturas na próxima página)

(Página de assinaturas do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Base Empreendimentos Ltda., celebrado em 20 de fevereiro de 2024)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
CPF: 308.200.418-07
RG: 44858325 SSP/SP
Cargo: Diretor

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95
RG: 44074192-0 SSP/SP
Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas:

Nome: Vanessa Cavalcante Costa Aragão
CPF: 455.230.898-00
E-mail:
vanessa.aragao@habitasec.com.br

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF: 111.768.157-25
E-mail:
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3SRST-R2HYN-A5Y3A-JMNGL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF 308.200.418-07)

Alexandra Martins Catoira (CPF 362.321.978-95)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Vanessa Cavalcante Costa Aragão - Testemunha (CPF 455.230.898-00)

Luiz Carlos Viana Girão Júnior - Testemunha (CPF 111.768.157-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3SRST-R2HYN-A5Y3A-JMNGL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>