



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª 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 E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Econ Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora ("**Habitasec**"); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Vórtx**").

Seção

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 Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Econ Desenvolvimento Imobiliário Ltda.* ("**Termo de Securitização**").

Seção

Considerações Preliminares

(A) A Devedora emitiu as Notas, a serem subscritas pela Emissora e as Notas conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;

(B) A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora e a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;

(C) Os CRI são objeto da Oferta, nos termos do Termo de Securitização e não foram subscritos e integralizados até a presente data;

(D) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, em razão das exigências formuladas pela B3, bem como para ajustar o fluxo de pagamentos indicado no Anexo "**Cronograma de Pagamentos**", sendo certo que este instrumento será celebrado sem a necessidade de deliberação em Assembleia, tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e

(E) 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

Seção
Cláusulas

Cláusula Primeira
Objeto

1.1. As Partes desejam alterar a cláusula 3.1. do Termo de Securitização, que, a partir desta data, passará a vigorar com a seguinte nova redação:

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

Característica	CRI
Emissão	52ª
Série	1ª
Quantidade de CRI	Inicialmente 50.000 (cinquenta mil), observada a possibilidade de emissão dos CRI do Lote Adicional
Valor Global dos CRI	Inicialmente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de emissão dos CRI do Lote Adicional
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	09 de maio de 2024
Data de Vencimento	26 de abril de 2028
Prazo da Emissão	1.448 (mil, quatrocentos e quarenta e oito) dias
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente
Periodicidade de Pagamento da Amortização Ordinária	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”
Primeiro pagamento de Amortização Ordinária	A partir do 25º mês do CRI, inclusive
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”

Primeiro pagamento de Remuneração	29 de maio de 2024
Subordinação	Não há
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo " <u>Garantias</u> "
Regime Fiduciário	Sim
Garantia Flutuante	Não há
Coobrigação da Emissora	Não há
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
Fatores de Riscos	Conforme Anexo " <u>Fatores de Risco</u> "
Classificação ANBIMA	<p>Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</p> <p>Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.</p> <p>Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas", conforme o caso, conforme</p>

	<p><i>descritos no Artigo 4º, inciso III, alíneas “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</i></p> <p>Tipo de Contrato Lastro. <i>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.</i></p>
--	--

1.2. As Partes resolvem, por fim, alterar o Anexo “Cronograma de Pagamentos”, sendo que referido Anexo passará a vigorar com a redação que lhe é conferida no Anexo I ao presente Aditamento.

Cláusula Segunda

Ratificação

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

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 n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, 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, Cartórios de Notas, Junta Comercial 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. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) 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 o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 17 de maio de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

Página de Assinaturas

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor
CPF n.º: 308.200.418-07
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 322.025.118-81
E-mail: renata.martins@habitasec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: Procurador
CPF n.º: 058.133.117-69
E-mail: mgf@vortex.com.br

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador
CPF n.º: 423.085.298-30
E-mail: jej@vortex.com.br

Anexo I

Cronograma de Pagamentos

Período:	Data de Pagamento do CRI	Valor da 52ªE 1ª Série	Preço Unitário (P.U.) (VNa) - 52ªE 1ª Série	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	09/05/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00		
1	29/05/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
2	26/06/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
3	26/07/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
4	27/08/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
5	26/09/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
6	28/10/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
7	26/11/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
8	27/12/2024	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
9	28/01/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
10	26/02/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
11	26/03/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
12	28/04/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
13	27/05/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
14	26/06/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
15	28/07/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
16	26/08/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
17	26/09/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
18	28/10/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
19	26/11/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
20	29/12/2025	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
21	27/01/2026	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
22	26/02/2026	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
23	26/03/2026	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
24	28/04/2026	R\$60.000.000,00	R\$1.000,00	0,0000%	Sim
25	26/05/2026	R\$57.600.000,00	R\$960,00	4,0000%	Sim
26	26/06/2026	R\$55.200.000,00	R\$920,00	4,1667%	Sim
27	28/07/2026	R\$52.800.000,00	R\$880,00	4,3478%	Sim
28	26/08/2026	R\$50.400.000,00	R\$840,00	4,5455%	Sim
29	28/09/2026	R\$48.000.000,00	R\$800,00	4,7619%	Sim
30	27/10/2026	R\$45.600.000,00	R\$760,00	5,0000%	Sim
31	26/11/2026	R\$43.200.000,00	R\$720,00	5,2632%	Sim
32	29/12/2026	R\$40.800.000,00	R\$680,00	5,5556%	Sim
33	26/01/2027	R\$38.400.000,00	R\$640,00	5,8824%	Sim
34	26/02/2027	R\$36.000.000,00	R\$600,00	6,2500%	Sim
35	29/03/2027	R\$33.600.000,00	R\$560,00	6,6667%	Sim
36	27/04/2027	R\$31.200.000,00	R\$520,00	7,1429%	Sim
37	26/05/2027	R\$28.800.000,00	R\$480,00	7,6923%	Sim
38	28/06/2027	R\$26.400.000,00	R\$440,00	8,3333%	Sim
39	27/07/2027	R\$24.000.000,00	R\$400,00	9,0909%	Sim
40	26/08/2027	R\$21.600.000,00	R\$360,00	10,0000%	Sim
41	28/09/2027	R\$19.200.000,00	R\$320,00	11,1111%	Sim

42	26/10/2027	R\$16.800.000,00	R\$280,00	12,5000%	Sim
43	26/11/2027	R\$14.400.000,00	R\$240,00	14,2857%	Sim
44	28/12/2027	R\$12.000.000,00	R\$200,00	16,6667%	Sim
45	26/01/2028	R\$9.600.000,00	R\$160,00	20,0000%	Sim
46	01/03/2028	R\$7.200.000,00	R\$120,00	25,0000%	Sim
47	28/03/2028	R\$4.800.000,00	R\$80,00	33,3333%	Sim
48	26/04/2028	R\$2.400.000,00	R\$40,00	50,0000%	Sim
49	26/05/2028	R\$0,00	R\$0,00	100,0000%	Sim



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MZHS5-YHRDD-XV8UF-ZLY8U

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

Marcos Ribeiro do Valle Neto (CPF ***.200.418-**)

Renata Aparecida Martins Gonçalves (CPF ***.025.118-**)

Matheus Gomes Faria (CPF ***.133.117-**)

José Eduardo Gamboa Junqueira (CPF ***.085.298-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/MZHS5-YHRDD-XV8UF-ZLY8U>

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

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