



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA, DA 64ª 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*

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

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

*LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR*

**D & W INCORPORAÇÃO 1 SPE LTDA.**

---

---

**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 64ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela D & W Incorporação 1 SPE Ltda.**

**Seção  
Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust**" e "**Agente Fiduciário**").

**Seção**

**Termos Definidos e Regras de Interpretação**

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo de se outro modo aqui expreso, 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 Série Única da 64ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela D & W Incorporação 1 SPE Ltda.* ("**Termo de Securitização**").

**Seção**

**Considerações Preliminares**

**(A)** As Partes celebraram em 08 de agosto de 2024 o *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da D&W Incorporação 1 SPE Ltda* ("**Termo de Securitização**");

**(B)** nos termos da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 64ª Emissão da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., realizada em 20 de dezembro de 2024 ("**Assembleia de CRI**"), os Titulares dos CRI aprovaram as matérias indicadas na ordem do dia da referida Assembleia de CRI;

**(C)** As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, para refletir o quanto deliberado

na Assembleia de CRI; e

**(D)** 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 *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 64ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela D & W Incorporação 1 SPE Ltda.* ("**Primeiro Aditamento**").

## Seção

### Objeto

1. Em razão do quanto deliberado na Assembleia de CRI, as Partes resolvem alterar a Seção - Termos Definidos e Regras de Interpretação, para que conste a definição do termo "Venda com Permuta", a qual passará a vigorar de acordo com a redação a seguir:

"1. Definições. (...):

(...)

<b>"Venda com Permuta"</b>	<p><i>A partir da data de realização da assembleia de Titulares dos CRI ocorrida em 20 de dezembro de 2024 e até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora poderá realizar a comercialização das unidades em garantia, que envolvam permuta como parte de pagamento, desde que atendidas as condições abaixo ("<b>Mecânica de Vendas com Permuta</b>"):</i></p> <p><i>a. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora no prazo de 2 (dois) dias úteis sobre cada proposta comercial que envolva a permuta, para fins de verificação dos requisitos abaixo, sob pena de nulidade do ato. Destaca-se que a comunicação deverá ser realizada antes da formalização da venda.</i></p> <p><i>b. A verificação pela Securitizadora será realizada no prazo de 2 (dois) dias úteis.</i></p> <p><i>c. O Contrato de Direitos Creditórios deverá prever um pagamento em pecúnia que represente o valor no mínimo equivalente ao cálculo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por metro quadrado de área privativa, ou seja, o valor a ser pago em pecúnia deverá desconsiderar a parcela da permuta e dividido pela área privativa da</i></p>
----------------------------	--

	<p><i>unidade deverá ser maior ou igual ao resultado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) reais por metro quadrado.</i></p> <p><i>d. Fica estabelecido o limite de 2 (duas) vendas com permuta por período de pagamento, ou seja, para novas vendas com permuta a Devedora fica obrigada a quitar a parcela de permuta em aberto de pelo menos 1 (uma) das vendas com saldo devedor existente. Uma vez que a Devedora tenha repassado o respectivo valor de quitação da permuta de 1 (uma) unidade, fica autorizada a realização de uma nova venda nesse formato, sempre limitado ao máximo de 2 (duas) em aberto. Por fim, fica vedado novas vendas nesse formato caso haja 2 (duas) unidades com saldo devedor da parcela de permuta em aberto.</i></p> <p><i>e. A totalidade dos recursos financeiros oriundos da venda deverão ser repassados pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da assinatura do respectivo Contrato de Direitos Creditórios, em montante equivalente ao acordado na permuta, seja por meio da venda do bem permutado ou por meio de recursos próprios da Devedora, independente das condições da revenda, sob pena de caracterizar um evento de vencimento antecipado, por descumprimento de obrigação pecuniária, nos termos das Cláusulas 10.1. alínea (i) do Lastro e 8.1. alínea (i) do Termo de Securitização.</i></p>
--	---

2. Em atenção à deliberação realizada em Assembleia de CRI, resolvem as Partes alterar o item xi, do Capítulo Vencimento Antecipado, a qual passará a vigorar de acordo com a redação a seguir:

**8.1. Eventos de Vencimento Antecipado. (...)**

(...)

*(xi) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, com exceção a Venda com Permuta, se comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto pela Venda com Permuta autorizada nos termos deste instrumento;*

(...)

## **Seção Ratificações**

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

## **Seção Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável**

4. 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.

- I. 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.
- II. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

5. 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.

6. 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, 05 de março de 2025.

---

**Habitasec Securitizadora S.A.**

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa

Cargo: Procurador

CPF n.º: 305.145.518-01

E-mail: [guilherme.barbosa@habitasec.com.br](mailto:guilherme.barbosa@habitasec.com.br)

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 412.787.788-02

E-mail: [cristiane.martins@habitasec.com.br](mailto:cristiane.martins@habitasec.com.br)

---

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF n.º: 011.155.984-73

E-mail: [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5CQHZ-GBUZN-K5W8G-77H68

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

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Guilherme Gabriel Barbosa (CPF 305.145.518-01)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5CQHZ-GBUZN-K5W8G-77H68>

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

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