

**PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 9ª (NONA) EMISSÃO
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, neste ato representada de acordo com seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, de outro lado,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada de acordo com seu estatuto social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Securitizadora, doravante denominadas "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

- (a) as Partes celebraram, em 19 de fevereiro de 2024, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 9ª (Nona) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, por meio do qual se estabeleceu uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Emissora, dos CRI, aos quais serão vinculados como lastros os Créditos Imobiliários, representados pelas CCLs ("Termo");
- (b) o Termo estabelece, nas Cláusulas 5.2.1, diversas Condições Precedentes, as quais constituem condições suspensivas para integralização dos CRI; e
- (c) determinadas Condições Precedentes ainda não foram satisfeitas em razão de fatos alheios ao controle das Partes, bem como não houve, até o presente momento, integralização dos CRI, as Partes resolveram aditar o Termo, de modo que determinadas Condições Precedentes se converterão em obrigações a serem cumpridas posteriormente à integralização dos CRI.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar este *Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 9ª (Nona) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* ("Aditivo"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Os termos iniciados em letra maiúscula neste Aditivo terão o significado que lhes é atribuído no Termo, salvo se expressamente definidos neste Aditivo.
2. Alterações. As Partes resolvem alterar as seguintes Cláusulas do Termo, que passarão a vigor com a seguinte e nova redação:

Redação original	Redação alterada
5.2.1. A liberação do Preço de Integralização para a Cedente, na forma da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, ocorrerá somente após verificadas as seguintes condições suspensivas, em caráter integral e cumulativo e a critério exclusivo da Emissora ("<u>Condições Precedentes</u>"): [...] (c) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Cedente e dos Garantidores, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação incluindo, mas não se limitando a, constituição e o registro das Garantias; [...] (g) recebimento, pela Emissora, de uma via eletrônica do Contrato de Cessão devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cedente; [...]	5.2.1. A liberação do Preço de Integralização para a Cedente, na forma da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, ocorrerá somente após verificadas as seguintes condições suspensivas, em caráter integral e cumulativo e a critério exclusivo da Emissora ("<u>Condições Precedentes</u>"): [...] (c) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Cedente e dos Garantidores, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nos Documentos da Operação incluindo, mas não se limitando a, constituição das Garantias; [...] (g) recebimento, pela Emissora, de uma via eletrônica do Contrato de Cessão devidamente protocolado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cedente; [...]
18. Fatores de Risco [...] 18.23. <u>O pagamento do Preço de Cessão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão e, que podem não se verificar:</u> O pagamento do Preço de Cessão depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no	18. Fatores de Risco [...] 18.23. <u>O pagamento do Preço de Cessão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão e, que podem não se verificar:</u> O pagamento do Preço de Cessão depende da verificação e implemento de Condições Precedentes estabelecidas no

<i>Contrato de Cessão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá implicar a resolução de pleno direito da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil Brasileiro.</i> [...]	<i>Contrato de Cessão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá implicar a resolução de pleno direito da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 127 e 128 do Código Civil Brasileiro.</i> <u>18.23.1. Conversão de Condição Precedente e outras obrigações pré-emissão do CRI em obrigações pós-emissão.</u> Até o momento não foram satisfeitas, em razão de fatos alheios à Cedente e às Partes, (i) a Condição Precedente referente ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cedente, e (ii) as Condições Precedentes da Tranche firmadas no Contrato de Cessão relativas à aprovação do projeto do Empreendimento perante a Prefeitura de Jundiaí – SP e à confirmação, por escrito, de que os locatários dos Contratos de Locação foram notificados acerca da realização da Cessão em favor da Cessionária. Tais condições suspensivas foram convertidas em obrigações a serem cumpridas posteriormente à emissão e integralização dos CRI, de acordo com os prazos assinalados na Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, ora aditado. A conclusão do registro do Contrato de Cessão perante o Cartório de Títulos e Documentos competente e a ciência dos locatários dos Contratos de Locação a respeito da Cessão são requisitos de eficácia do Contrato de Cessão. A ausência dessas providências faz com que a Cessão tenha sua eficácia prejudicada, não sendo oponível a terceiros. Isso significa que, em caso de descumprimento das obrigações assumidas pela CDA no Contrato de Cessão, a Securitizadora não poderá exigir a execução específica do Contrato de Cessão perante terceiros, como, por exemplo, impedir a ilegítima transferência dos Créditos Imobiliários para um terceiro. O único remédio disponível será a
--	---

	<i>indenização contra a CDA, processo que pode ser demorado e de desfecho incerto quanto à reparação integral do dano experimentado. Enquanto pendente de conclusão o registro da Alienação Fiduciária, tampouco estará disponível a possibilidade de executar a alienação fiduciária do Imóvel. [...]</i>
--	--

3. Ratificação. Todas as disposições do Termo não aditadas ou modificadas pelo presente Aditivo são ora ratificadas pelas Partes, e subsistirão em plena eficácia e vigor em conformidade com seus termos.
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, com a utilização de certificado digital emitido no padrão estabelecido pela ICP-Brasil, sendo considerado como plenamente válido em todo o seu conteúdo, após as assinaturas eletrônicas das Partes, que reconhecem integridade e autenticidade do documento digital, garantidas por sistema de criptografia e pelas demais informações captadas no momento de coleta das assinaturas eletrônicas, em conformidade com o artigo 10, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2200-2/2001, bem como de legislação superveniente.
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. As Partes elegem o foro da Comarca de Jundiaí, do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 9 de maio de 2024

Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Nome: Vanessa Cavalcante Costa Aragão
Cargo: Procuradora
CPF: 455.203.898-00



Agente Fiduciário:

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF: 011.155.984-73

Testemunhas:

1. _____
Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF nº: 111.768.157-25

2. _____
Nome: Cristiane Monique Martins
CPF: 412.787.788-02

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/2A5D-8947-0EB8-7921> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2A5D-8947-0EB8-7921



Hash do Documento

665D723A9319CE83E4CA3FE1D4BDEEEED9B743EFA215606798DA4197A80B18D0

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/05/2024 é(são) :

☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto - 308.200.418-07 em 09/05/2024 16:37 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Nilson Raposo Leite - 011.155.984-73 em 09/05/2024 15:38 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Bianca Galdino Batistela - 090.766.477-63 em 09/05/2024 15:37 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Luiz Carlos Viana Girão Júnior - 111.768.157-25 em 09/05/2024 15:36 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Por email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Evidências

Client Timestamp Thu May 09 2024 15:36:38 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -22.9964633 Longitude: -43.3457183 Accuracy: 59.095

IP 177.38.101.66

Hash Evidências:

8997D8519D75C81E12B1A0F2708D6B760289565375EFECC0C220670548CF8D60

☒ Cristiane Monique Martins - 412.787.788-02 em 09/05/2024 15:20 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu May 09 2024 15:19:25 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5735474 Longitude: -46.6802013 Accuracy: 1738.895125286815

IP 201.28.191.229

Hash Evidências:

C098E480C1BA0F634353618375E05A35220896C966784453D8DF86EA01A7102E

☒ Vanessa Cavalcante Costa Aragão - 455.230.898-00 em 09/05/2024 14:16 UTC-03:00

Nome no certificado: Vanessa Cavalcante Costa Aragao

Tipo: Certificado Digital

