



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 321^a, 322^a E 323^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DA



Habitasec Securitizadora S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

Celebrado entre

Habitasec Securitizadora S.A.

na qualidade de Emissora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

na qualidade de Agente Fiduciário

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 321ª, 322ª E 323ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (“**Partes**”):

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade 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 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Emissora**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos (“**Agente Fiduciário**”).

SEÇÃO II – 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 dos Créditos Imobiliários das 321ª, 322ª e 323ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, em 07 de janeiro de 2022 (“**Termo de Securitização**”).

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 07 de janeiro de 2022, a Devedora emitiu a CCB em favor da Instituição Financeira, por meio da qual a Instituição Financeira concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados ao Imóvel, conforme descrito na CCB;

(B) Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os Créditos Imobiliários;

(C) Por meio do Contrato de Cessão, a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora;

(D) A Emissora emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI;

(E) A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização;

(F) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, o qual, nos termos do item (i) de sua cláusula 21.7.2, poderá ser objeto de aditamento em razão do cumprimento de exigências emitidas pela B3, dispensada a autorização dos Titulares dos CRI e tendo em vista, ainda, que os CRI não foram integralizados; e

(G) 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 dos Créditos Imobiliários das 321ª, 322ª e 323ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec*

Securitizadora S.A. (“Aditamento”).

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. As Partes resolvem alterar a definição de “Dia(s) Útil(eis)”, disposta na seção II do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Dia(s) Útil(eis)”	<i>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.</i>
---------------------------	---

1.2. As Partes decidem alterar a cláusula 3.1, item 8 (Juros Remuneratórios), referente às 321^a, 322^a e 323^a séries, para que, onde se lê “Dias Úteis”, passe a constar “dias corridos”.

1.3. Adicionalmente, as partes decidem alterar cláusula 3.4 e acrescentar o item 3.4.1, de modo que passa a constar a seguinte redação:

“3.4 Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Profissionais.”

“3.4.1. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do Artigo 21 da Lei 6.385/76 e da Instrução CVM 400/03.”

1.4. As partes decidem acrescentar à cláusula 6.1 o item 6.1.4, que terá a seguinte redação:

“6.1.4. A Emissora deverá notificar imediatamente a B3 na hipótese de declaração de vencimento antecipado.”

1.5. Finalmente, as Partes resolvem alterar as cláusulas 4.1 e 4.2 do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

(a) Cláusula 4.1:

“4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, calculado conforme as fórmulas a seguir:

$$VN_a = VN_b \times C \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \text{ onde:}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização (por exemplo, se a Data de Pagamento for no mês de “setembro”, utilizar-se-á o IPCA divulgado no mês de “agosto” referente ao número-índice do IPCA do mês de “julho”);

NI_{k-1} = valor do número índice do mês imediatamente anterior ao mês k ;

dcp = número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro.

dct = número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dct um número inteiro.”

(b) Cláusula 4.2:

4.2. Cálculo da Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial pro-rata temporis, desde a primeira Data de Integralização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator Juros - 1) \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme abaixo:

$$Fator de Juros = \left[(i + 1)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \text{ onde:}$$

i = 14,0300% (quatorze inteiros e três centésimos por cento), informado com 4 (quatro) casas decimais;

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima.”

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO

2.1. 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 Aditamento.

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 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 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, Juntas Comerciais 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. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital 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.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam 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 a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 24 de janeiro de 2022.

(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem páginas de assinaturas)

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: José Pedro Cardarelli
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF nº: 127.343.757-88
CNH nº: 256627548 Detran RJ

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF: 362.321.978-95
RG: 44.074.192-0 SSP-SP

Assinatura Digital

Nome do Documento: CRIHaut-PrimeiroAditamentoaoTermodeSecuritizacaov2.assinatura.pdf

Situação do Documento: Assinado

Tipo do Documento: Contrato

Data de Criação: 26/01/2022 10:33:54 BRT

Hash (SHA512) do Original:

36cb22a23087461fd8526be92d5582351bcbe5d9dd03f5352578633b6f5424fe0bfa8d4f8a24c5e9d54ab57fc28fcfb43261002db93eb32811ab2eea7cfce

Arquivos

Documento Original:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/106c8953-caa7-42d2-866b-fb38eb464037/CRIHaut-PrimeiroAditamentoaoTermodeSecuritizacaov2.assinatura_original.pdf

Arquivo de Assinatura:

https://storage.googleapis.com/certifier-api-storage-live/106c8953-caa7-42d2-866b-fb38eb464037/CRIHaut-PrimeiroAditamentoaoTermodeSecuritizacaov2.assinatura_signed.p7s

Assinaturas

Marcio Lopes dos Santos Teixeira

26/01/2022 10:43:53 BRT

CPF: 369.268.408-81

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: mt@vortex.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Agente Fiduciário

José Pedro Cardarelli

26/01/2022 10:49:33 BRT

CPF: 327.106.418-01

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: jpc@vortex.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Papel: Agente Fiduciário

Alexandra Martins Catoira

26/01/2022 11:39:43 BRT

CPF: 362.321.978-95

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: alexandra.catoira@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: Alexandra Martins Catoira

Papel: Testemunha

Rosemeire Ribeiro de Souza

26/01/2022 11:55:21 BRT

CPF: 332.537.318-63

Assinatura Íntegra: ✓

E-mail: rose@habitasec.com.br

ICP-Brasil: ✓

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

Marcos Ribeiro do Valle Neto

26/01/2022 11:55:50 BRT

CPF: 308.200.418-07
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br

Assinatura íntegra: 
ICP-Brasil: 

Representado: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Papel: Representante da Empresa

João Vitor Monteiro Centeno Risques

26/01/2022 12:44:27 BRT

CPF: 127.343.757-88

Assinatura íntegra: 

E-mail: joao.risques@habitasec.com.br

ICP-Brasil: 

Representado: João Vitor Monteiro Centeno Risques

Papel: Testemunha