



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 239ª
SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Celebrado entre

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
na qualidade de Agente Fiduciário

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 239ª SÉRIE 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 por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada nos termos de seus atos societários constitutivos por **Marcos Ribeiro do Valle Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, nascido em 02 de junho de 1974, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.858.325-2 SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 308.200.418-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 98, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902 em conjunto com a procuradora **Rosemeire Ribeiro de Souza**, brasileira, solteira, maior e capaz, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.686.217-7 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 332.537.318-63, residente e domiciliada na Capital do estado de São Paulo, nomeada nos termos da procuração lavrada no 30º Tabelião de Notas desta Capital, às folhas 105/108 do livro 548, em 10 de março de 2021 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”);

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 12 de março de 2021, a **COLMEIA FELICITÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Rua Vicente Linhares, nº 521, sala 29, Aldeota, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o nº 14.048.322/0001-15 (“**Devedora**”) emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 2003120690/CFE, no valor de até R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais) (“**CCB**”) em favor da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35 (“**Instituição Financeira**”), por meio da qual a Instituição Financeira concedeu o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos serão destinados a determinados empreendimentos, conforme descritos na CCB;

(B) Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI (conforme abaixo definida) correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como tais como Juros Remuneratórios, Prêmio de Pagamento Antecipado, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB (“**Créditos Imobiliários**”);

(C) Por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 12 de março de 2021, a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora (**“Contrato de Cessão”**);

(D) A Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sob a forma escritural (**“CCI”**), para representar os Créditos Imobiliários, por meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural*, celebrado em 12 de março de 2021 pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante (**“Escritura de Emissão de CCI”**);

(E) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (**“CRI”**), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* (**“Termo de Securitização”**);

(F) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, sendo certo que este instrumento é celebrado sem a autorização dos titulares dos CRI, uma vez que, nesta data, os CRI não foram subscritos; e

(B) 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 Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* (**“Primeiro Aditamento”**).

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Primeiro Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. As Partes resolvem alterar o termo definido “Ordem de Alocação”, bem como incluir os termos definidos “Conta do Fundo”, “Confissão de Dívida”, “Fundo” e “Termo de Quitação” no Termo de Securitização, os quais passam a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

“Confissão de Dívida”	<i>O Instrumento Particular de Acordo e Confissão de Dívida e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, o Fundo e a Securitizadora em 11 de maio de 2021.</i>
“Conta do Fundo”	<i>A conta corrente de titularidade do Fundo de nº 3307-3, mantida na agência nº 3394 do Banco Bradesco (Banco nº 237).</i>

“Fundo”	O ATIVOS ESPECIAIS II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS, fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, particularmente a Instrução CVM 356 e a Instrução CVM 444, inscrito no CNPJ sob o 35.448.967/0001-15.
“Ordem de Alocação”	Os recursos oriundos da integralização dos CRI e disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a seguinte ordem de alocação, de forma que cada item somente será observado caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) transferência da Liberação 1 na Conta da Devedora 1, após o integral cumprimento das Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2 sendo que tal montante poderá ser complementado conforme a Securitizadora julgar necessário para que o valor da Liberação 1 mantenha proporção similar à atual, conforme aplicável, em relação ao saldo devedor dos CRI; (ii) pagamento das Despesas Iniciais, exceto sobre os valores devidos a Originadora de Créditos Imobiliários (OCI) e da Securitizadora que serão pagas após a conclusão do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel por conta e ordem da Devedora; (iii) constituição inicial do Fundo de Obras no valor da Liberação 2; (iv) transferência da Liberação 2 na Conta da Devedora 2, após o integral cumprimento das Condições Precedentes da Liberação 1 e da Liberação 2; (v) constituição integral do Fundo de Obras, desde que tenha sido realizada a transferência dos recursos da Liberação 1 da Conta da Devedora 1 para a conta corrente autorizada indicada no anexo I do Contrato de Conta Vinculada; (vi) constituição do Fundo de Despesas; (vii) constituição do Fundo de Juros; e (viii) constituição do Fundo de Reserva.
“Termo de Quitação”	O termo de quitação a ser emitido pelo Fundo após a integral liquidação das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Confissão de Dívida.

2.2. As Partes resolvem, ainda, alterar a cláusula 8.8. do Termo de Securitização que, a partir desta data, passa a vigorar, com a seguinte redação:

8.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) transferência, pela Securitizadora ao Fundo, mediante depósito na Conta do Fundo, sempre que houver pagamento de juros ou amortização de principal dos CRI, do valor equivalente a 87,61%

(oitenta e sete inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do que seria pago ao Fundo se o Fundo tivesse, desde a presente data, subscrito e integralizado a proporção acima mencionada da totalidade dos CRI emitidos, de modo que o valor equivalente a 12,39% (doze inteiros e trinta e oito centésimos por cento) sejam utilizados pela Securitizadora conforme as regras estabelecidas nos Documentos da Operação. Referida transferência ao Fundo ocorrerá em cada Data de Pagamento e considerará os Direitos Creditórios recebidos na Conta Centralizadora no mês anterior a cada Data de Pagamento, sendo certo que a transferência aqui mencionada não será mais realizada após a emissão do Termo de Quitação pelo Fundo;

- (ii) pagamento das Despesas, exceto sobre os valores devidos à Originadora de Créditos Imobiliários (OCI) e à Securitizadora que serão pagos após a conclusão do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel se aplicável;*
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas;*
- (iv) recomposição do Fundo de Reserva;*
- (v) pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos, além de Encargos Moratórios devidos e não pagos;*
- (vi) pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;*
- (vii) amortização programada dos CRI; e*
- (viii) amortização extraordinária dos CRI com os recursos remanescentes.*

2.3. Por fim, as Partes resolvem, ainda, inserir o item (x) na cláusula 17.1. do Termo de Securitização, o qual terá a seguinte redação:

(x) Risco de exequibilidade dos Direitos Creditórios. Na data de emissão dos CRI, os Direitos Creditórios encontram-se penhorados em favor do Fundo, o qual, por meio da Confissão de Dívida, concedeu à Securitizadora o direito de aplicar o percentual dos Direitos Creditórios previsto no item (i) da Cláusula 8.8. observadas as regras estabelecidas nos Documentos da Operação. O referido penhor será cancelado pelo Fundo após a emissão do Termo de Quitação. Desta forma, na hipótese de execução da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios enquanto perdurar o penhor aqui mencionado, os Titulares dos CRI poderão não contar com recursos suficientes oriundos da referida garantia para adimplir com o saldo devedor dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. 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.

CLÁUSULA QUARTA – ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

4.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na 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. Dessa forma, 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 pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

4.2. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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, 11 de maio de 2021.

[O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinaturas]

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza

Cargo: Gerente Jurídico

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marcelle Mota Santoto

Cargo: Diretora

Testemunhas:

1. _____
Nome: Carlos César de Oliveira Pontes
CPF nº: 635.416.103-87

2. _____
Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF nº: 127.343.757-88