

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 239ª SÉRIE DA 1ª 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

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

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 239ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 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 sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58, neste ato devidamente representada nos termos de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17, representando a comunhão dos Titulares de CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Agente Fiduciário**”).

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. As palavras e os termos constantes deste instrumento e não expressamente aqui definidos terão o respectivo significado a eles atribuído no *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**”). A leitura deste instrumento deve seguir as regras de interpretação estipuladas no Termo de Securitização.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 12 de março de 2021, a Devedora emitiu a CCB, no valor de R\$ 21.995.000,00 (vinte e um milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais), por meio da qual foi concedido o financiamento imobiliário à Devedora e cujos recursos devem ser destinados a determinado empreendimento, conforme descrito na CCB;

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

(C) Em 12 de março de 2021, a Instituição Financeira cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão;

(D) Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas as Garantias;

(E) A Securitizadora emitiu a CCI para representar os Créditos Imobiliários oriundos da CCB, por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 12 de março de 2021 pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, enquanto custodiante;

(F) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI por meio do Termo de Securitização, os quais foram subscritos e integralizados pelos Titulares dos CRI;

(G) Os Titulares dos CRI deliberaram, em assembleia realizada em 29 de agosto de 2023 (“**Assembleia (1)**”), entre outras matérias: (i) a constituição de garantia real representada pela alienação fiduciária sobre a fração ideal de 28,4040% (vinte oito inteiros quatro mil e quarenta milésimos por cento) da área total própria do imóvel registrado na matrícula n.º 16.583 perante o Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza/CE (“**Imóvel Colmeia Dunas**”), de propriedade da Colmeia Dunas, a ser celebrada e formalizada conforme os termos e condições decididos na Assembleia 1 (“**Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas**”); (ii) a redução da taxa de remuneração dos CRI (“**Juros Remuneratórios (CRI)**”), observados determinados critérios estabelecidos Assembleia 1; e (iii) a constituição de um fundo de liquidez, observadas determinadas condições estabelecidas na Assembleia 1;

(H) Adicionalmente, os Titulares dos CRI deliberaram, em assembleia realizada em 2 de maio de 2024 (“**Assembleia (2)**” e, quando em conjunto com a Assembleia (1), “**Assembleias**”), entre outras matérias: (i) a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.1, item (ii), da CCB, e das cláusulas 4.1, item (vii) e 5.2, item (i), do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, em razão do exercício do direito de retirada, pela Exact Brazil Investimentos e Participações em Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.156.807/0001-71, do quadro societário da Sociedade, em 08 de novembro de 2022; e (ii) a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, itens (xvii) e (xviii), da CCB, em razão da redução de capital da Devedora sem a prévia e expressa autorização dos Titulares dos CRI;

(I) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização para refletir o quanto aprovado nas Assembleias pelos Titulares dos CRI; e

(J) 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 *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* (“**Aditamento**”).

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Juros Remuneratórios. Em razão do quanto discutido e aprovado nas Assembleias, as Partes resolvem reduzir a taxa de juros considerada para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI, que passarão a ser identificados como “Juros Remuneratórios (CRI)”, sem prejuízo da taxa prevista para cálculo dos juros remuneratórios devidos pela Devedora como remuneração pelo Financiamento Imobiliário, conforme previsto na CCB, que passarão a ser identificados, conforme disposto na Cláusula 1.1.1 abaixo, como “Juros Remuneratórios (CCB)” ou, simplesmente, “Juros Remuneratórios”.

1.1.1. Em razão do disposto acima, as Partes resolvem alterar a Seção II “**Termos Definidos**” (“**Termos Definidos**”) do Termo de Securitização, para ajustar as definições dos termos “Data de Pagamento” e “Juros Remuneratórios”, bem como para incluir as definições dos termos “Juros Remuneratórios (CCB)” e “Juros Remuneratórios (CRI)”, que terão as seguintes definições:

“Data de Pagamento”	<i>Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios (CRI), conforme Anexo II deste Termo de Securitização.</i>
“Juros Remuneratórios” ou “Juros Remuneratórios (CCB)”	<i>Serão equivalentes a 11,52% (onze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos. Sem prejuízo de ser caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado previsto na CCB, enquanto a Devedora (i) estiver com o Índice de Garantia abaixo do Índice Mínimo de Garantia; ou (ii) não tenha registrado a Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas na respectiva matrícula após o período de até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Devedora concorda que os Juros Remuneratórios passarão a ser de 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano durante tal período, calculados de forma exponencial, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.</i>
“Juros Remuneratórios (CRI)”	<i>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, item “vii”, deste Termo de Securitização.</i>

1.1.2. As Partes decidem, adicionalmente, alterar as cláusulas e anexo abaixo, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

(i) Cláusula 3.1, itens (vii), (ix) e (xx):

“3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características: (...)

(vii) Juros Remuneratórios (CRI): (vii.1) 11,52% (onze inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) ao ano (“Remuneração 1”); (vii.2) 15,0% (quinze inteiros por cento) ao ano; conforme item 6 da Seção II da CCB, calculados de forma exponencial, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos durante o período de vigência dos CRI (“Remuneração 2”); ou (vii.3) 0,00% (zero por cento) ao ano, exclusivamente entre 25 de setembro de 2023 (inclusive) até 25 de dezembro de 2023 (exclusive) (“Remuneração 3”). Sendo certo que, na hipótese de alteração das taxas aqui previstas, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário e a B3 nesse sentido, com antecedência de até 3 (três) Dias Úteis da referida alteração; (...)

(ix) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios (CRI): mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização; (...)

(xx) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios (CRI): 25 de março de 2021; e (...)

(ii) Cláusula 4.2:

“4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, acrescido dos Juros Remuneratórios (CRI), calculada pro rata die, desde a Data de Desembolso até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio negociado na distribuição. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.”

(iii) Cláusula 5.2:

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

(iv) Cláusula 6.2:

*“6.2. Valor do saldo devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado do CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Juros Remuneratórios (CRI), na data do evento, de forma pro rata die, conforme disposto neste Termo de Securitização.”*

(v) Cláusula 11.16:

*“11.16. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias prévias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios (CRI) e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios (CRI), a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário Atualizado; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar negativamente o valor dos CRI e os direitos dos Titulares dos CRI, o que inclui, mas não se limita, o inadimplemento da CCB ou alterações em suas condições; **(vii)** às Garantias e aos Contratos de Garantia, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, qualquer alteração dos Contratos de Garantia, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(xi)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e/ou **(xii)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora; deverão ser aprovadas (a) em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem 86% (oitenta e seis por cento) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 86% (oitenta e seis por cento) dos CRI em Circulação.”*

(vi) Anexo II:

“(Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios (CRI) (...)”

1.2. Alteração de Termos Definidos. Considerando o disposto acima, as Partes resolvem, de comum acordo, suprimir a definição do termo “Sócios”, bem como alterar as definições dos termos “Alienações Fiduciárias de Imóveis”, “Alienação Fiduciária de Quotas”, “Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, “Distribuições”, “Fundos”, e “Garantidores”, incluídas nos “**Termos Definidos**” do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	<i>São, quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo, Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7, a Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres e a Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas.</i>
“Alienação Fiduciária de Quotas”	<i>A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas, pelo Sócio, na qualidade de proprietário e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</i>
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	<i>São, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Alvo, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas.</i>
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado pelo Sócio, na qualidade de proprietário e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Devedora, na qualidade de interveniente, para constituição da Alienação Fiduciárias de Quotas, conforme aditado.</i>
“Distribuições”	<i>São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Devedora, ao Sócio.</i>
“Fundos”	<i>O Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Juros, o Fundo de Reserva e o Fundo de Liquidez, conforme aplicável, quando mencionados em conjunto.</i>
“Garantidores”	<i>São, quando mencionados em conjunto:</i> <i>(i) os Avalistas;</i> <i>(ii) a Devedora na qualidade de fiduciante do Imóvel (e das Unidades), do Imóvel Casa 7 e de cedente fiduciante dos Direitos Creditórios;</i> <i>(iii) a Avalista 3, na qualidade de fiduciante do Imóvel Sagres;</i> <i>(iv) o Sócio, na qualidade de fiduciante das Quotas;</i> <i>(v) Colmeia Dunas, na qualidade de fiduciante do Imóvel Colmeia Dunas; e</i> <i>(vi) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.</i>

1.3. Inclusão de Termos Definidos. As Partes resolvem, adicionalmente, acrescentar as definições dos termos “Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas”, “Colmeia Dunas”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas”, “Fundo de Liquidez”, “Imóvel Colmeia Dunas” e “Sócio”, nos “**Termos Definidos**” do Termo de Securitização, os quais vigorarão com as seguintes redações:

“Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel Colmeia Dunas, pela Colmeia Dunas, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas.
“Colmeia Dunas”	A Colmeia Dunas Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade limitada, com sede na Rua Vicente Linhares, n.º 521, sala 24, Aldeota, Fortaleza, Ceará, CEP 60.135-270, inscrita no CNPJ sob o n.º. 10.328.447/0001-48.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas”	É o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças, a ser celebrado pela Colmeia Dunas, na qualidade de proprietária e fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas.
“Fundo de Liquidez”	O Fundo de Liquidez, deverá ser instituído pela Securitizadora, a partir de 25 de setembro de 2023 (inclusive) até 25 de dezembro de 2023 (exclusive) (<u>“Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez”</u>), com os valores oriundos da diferença positiva entre a remuneração da CCB e a Remuneração 3 dos CRI, por meio da retenção de todo e qualquer valor oriundo dessa diferença regularmente depositados na Conta Centralizadora. Caso na Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez: (i) se os recursos existentes no Fundo de Liquidez forem superiores ao saldo devedor dos CRI, calculado com base na Remuneração 3, a Securitizadora, então, deverá utilizar a totalidade dos referidos recursos para a liquidação antecipada integral dos CRI, observado que, eventuais recursos excedentes após a quitação das Obrigações Garantidas serão devolvidos à Devedora, nos termos da cláusula 1.6. da CCB; (ii) se os recursos existentes no Fundo de Liquidez forem insuficientes para liquidação integral dos CRI, a Securitizadora notificará a Devedora, que terá a obrigação, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da referida notificação, de aportar na Conta Centralizadora, recursos em montante, em conjunto com os do Fundo de Liquidez, sejam suficientes para a Securitizadora realizar a liquidação integral dos CRI e, consequentemente, a liberação da Devedora das Obrigações Garantidas da CCB (<u>“Obrigação de Aporte”</u>); e (iii) em caso de descumprimento, pela Devedora, da Obrigação de Aporte, a Securitizadora então deverá realizar a amortização extraordinária compulsória do saldo devedor dos CRI com a totalidade dos recursos acumulados no Fundo de Liquidez em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento de referida obrigação pela Devedora.
“Imóvel Colmeia Dunas”	É a fração ideal de 28,4040% (vinte oito inteiros quatro mil e quarenta milésimos por cento) da área total própria do imóvel registrado na matrícula n.º: 16.583 perante o Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza/CE, cuja fração ideal representa a “Torre 04 – Edifício Creta” do empreendimento a ser desenvolvido no referido imóvel, bem como as futuras unidades autônomas que irão compor a referida torre do empreendimento, e que

	<i>ainda não apresentam matrículas individualizadas, de propriedade da Colmeia Dunas, a ser alienado fiduciariamente à Credora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas.</i>
“Sócio”	A Construtora Colmeia S.A., sociedade por ações, com sede na Vicente Linhares, n.º 521, sala 01, Aldeota, CEP 60.135-270, Fortaleza, CE, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.048.417/0001-00.

1.4. Alteração de Cláusulas. Por fim, em razão do disposto acima, as Partes resolvem:

- (i) Alterar a Cláusula 2.9.2.2, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“2.9.2.2. Por meio da constituição das Aliações Fiduciárias de Imóveis, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária do Imóvel (e das Unidades, conforme o caso) e dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7, da Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas e da Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres, nos limites e condições descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e na CCB.”

- (ii) Acrescentar a Cláusula 2.10, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“2.10. Fundo de Liquidez. A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, o qual será constituído a partir de 25 de setembro de 2023 (inclusive) até 25 de dezembro de 2023 (exclusive) (“Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez”), com recursos oriundos de diferença entre (i) o montante a ser pago pela Devedora, na Conta Centralizadora, em Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, e (ii) o montante a ser pago aos Titulares dos CRI, com recursos da Conta Centralizadora, em Juros Remuneratórios (CRI), nos termos do Termo de Securitização.

2.10.1 Os recursos do Fundo de Liquidez, caso constituído, serão utilizados para a realização a liquidação antecipada da CCB e a consequente liquidação da totalidade dos CRI, de acordo com os prazos estabelecidos na definição do referido fundo.”

- (iii) Alterar a Cláusula 8.8, que passará 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) retenção do Valor do Fundo de Liquidez, conforme aplicável;

(ii) 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;

- (iii) *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;*
- (iv) *recomposição do Fundo de Despesas;*
- (v) *recomposição do Fundo de Reserva;*
- (vi) *pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos, além de Encargos Moratórios devidos e não pagos;*
- (vii) *pagamento da parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;*
- (viii) *amortização programada dos CRI; e*
- (ix) *amortização extraordinária dos CRI com os recursos remanescentes.”*

(iv) Alterar a Cláusula 17.1, alínea (u), que passará a vigorar com a seguinte redação:

“17.1 Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão: (...)

(u) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) onerado nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. Ainda, os valores utilizados para fins de avaliação do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) ou e dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel Casa 7, da Alienação Fiduciária de Imóvel Colmeia Dunas e da Alienação Fiduciária de Imóvel Sagres, conforme previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não foram objeto de laudo de avaliação emitido por empresas especializadas e tais não terão avaliação periódica. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Dessa forma, tais fatos podem impactar negativamente a excussão do Imóvel (ou Unidades, conforme o caso) em garantias, caso estes não sejam liberados após a constituição das alienações fiduciárias em favor da Emissora. Ainda, atualmente, o seguro do Imóvel está pendente de endosso para constar a Emissora como beneficiária e, após isso, em caso de sinistro do Imóvel, o valor da indenização do seguro poderá não ser suficiente para ressarcir eventuais prejuízos relacionados ao Imóvel, o que poderá acarretar a diminuição do valor da referida garantia e resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.”

1.5. Resgate Antecipado dos CRI e Fundo de Liquidez. A Operação passará a contar com a Garantia do fundo de liquidez, a ser mantido na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto nas Cláusulas abaixo (“**Fundo de Liquidez**”).

1.5.1. O Fundo de Liquidez deve ser constituído a partir de 25 de setembro de 2023 (“**Data de Constituição do Fundo de Liquidez**”), momento a partir do qual a Securitizadora deve passar a reter a diferença entre (i) o montante a ser pago pela Devedora, na Conta Centralizadora, em Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, e (ii) o montante a ser pago aos Titulares dos CRI, com recursos da Conta Centralizadora, em juros remuneratórios dos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Valor de Retenção do Fundo de Liquidez**” e “**Juros Remuneratórios (CRI)**”, respectivamente).

1.5.2. O Valor de Retenção do Fundo de Liquidez deve ser retido, pela Securitizadora, sobre o montante de Juros Remuneratórios a cada Data de Pagamento, no período entre a Data de Constituição do Fundo de Liquidez, inclusive, e 25 dezembro de 2023, exclusive, (**“Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez”**).

1.5.3. Se, na Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez, o Valor do Fundo de Liquidez for superior ao saldo devedor dos CRI, calculado com base no Termo de Securitização, a Securitizadora, então, deve utilizar a totalidade dos referidos recursos para a liquidação antecipada integral da CCB, com a correspondente liquidação da totalidade dos CRI, observado que eventuais recursos excedentes após a quitação das Obrigações Garantidas serão devolvidos à Devedora, nos termos da Cláusula 1.6. da CCB.

1.5.4. Caso, na Data de Verificação do Valor do Fundo de Liquidez, os recursos do Fundo de Liquidez sejam insuficientes para liquidação integral dos CRI, a Emissora notificará a Devedora, que terá a obrigação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de referida notificação, de aportar, na Conta Centralizadora, recursos em montante que, em conjunto com os recursos do Fundo de Liquidez, sejam suficientes para que a Emissora realize a liquidação integral dos CRI e, consequentemente, a liberação da Devedora das Obrigações Garantidas da CCB (**“Obrigação de Aporte”**).

1.5.5. Em caso de descumprimento, pela Devedora, da Obrigação de Aporte, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória do saldo devedor dos CRI com a totalidade dos recursos acumulados no Fundo de Liquidez, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento de referida obrigação pela Devedora.

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, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado.

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 Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, 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, 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. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir 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.

São Paulo, SP, 11 de junho de 2024.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem páginas de assinaturas e anexo}*

Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 239ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado entre Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de emissora, e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora
CPF n.º: 277.178.668-03
E-mail: daniela.rodrigues@habitasec.com.br

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Francisca Jéssica Oliveira da Silva
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 407.850.958-45
E-mail: joliveira@pentagonotrustee.com.br

Testemunhas:

1. _____
Nome: Carlos César de Oliveira Pontes
CPF n.º: 635.416.103-87
E-mail: carlos@colmeia.com.br

2. _____
Nome: Cristiane Monique Martins
CPF n.º: 412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VELQ9-6SDG8-YC5WA-96PYY

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

Daniela Angela Rodrigues (CPF ***.178.668-**)

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

Francisca Jéssica Oliveira da Silva (CPF ***.850.958-**)

Carlos César de Oliveira Pontes (CPF ***.416.103-**)

CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS (CPF ***.787.788-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VELQ9-6SDG8-YC5WA-96PYY>

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

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