



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 306ª e 307ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) Em 10 de dezembro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), que tem por objeto a vinculação dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Termo de Securitização, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., conforme aditado em 20 de dezembro de 2021 e em 11 de julho de 2022, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
- b) nos termos da Ata da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de agosto de 2024, os investidores dos CRI deliberaram sobre determinadas matérias indicadas na ordem do dia das referidas assembleias de CRI, em especial quanto a constituição da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido);
- c) A Emissora e o Agente Fiduciário desejam alterar o Termo de Securitização unicamente com a finalidade de refletir as alterações realizadas pelo terceiro aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Termo de

Securitização) e em ordem com as deliberações da assembleia realizada, conforme alínea “b” acima;

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” (“Terceiro Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Terceiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização e demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. O presente Terceiro Aditamento tem por objeto unicamente alterar a definição de “Documentos da Operação” e incluir a definição de “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, constante na cláusula 1.1 do Termo de Securitização, bem como acrescentar a Cláusula 2.9.3 ao Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</u>	<i>Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Upcon SPE 21, a cessão fiduciária de (i) dos direitos creditórios de titularidade da Upcon SPE 21, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades integrantes do empreendimento denominado “Condomínio Upcon Hotel Guarulhos II”, objeto da incorporação imobiliária registrada no R.4 da matrícula de nº 133.008, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos (“<u>Imóveis da Cessão Fiduciária</u>”), no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrados entre a Upcon SPE 21 e mencionados adquirentes, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Upcon SPE 21 em decorrência da comercialização direta dos Imóveis aos adquirentes, incluindo os montantes a serem pagos a prazo pelos respectivos adquirentes, bem como eventuais reajustes, encargos moratórios, sanções e adiantamentos que a Upcon</i>
--	---

	SPE 21 venha a receber em decorrência da comercialização das unidades ("<u>Contratos Imobiliários</u>" e "<u>Adquirentes</u>", respectivamente), pagos a prazo diretamente à Upcon SPE 21 ("<u>Direitos Creditórios Atuais</u>"); e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Imóveis Cessão Fiduciária cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, observada a cláusula 1.3. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("<u>Direitos Creditórios Distratos</u>", e em conjunto com os Direitos Creditórios Atuais, "<u>Direitos Creditórios</u>" e "<u>Créditos Cedidos Fiduciariamente</u>"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" , celebrado em 11 de outubro de 2024, entre a Upcon SPE 21, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) o presente Termo de Securitização; (v) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (vi) os demais documentos referentes à oferta dos CRI;

"2.9. Garantias da Operação:

2.9.1. (...)

2.9.2. (...)

2.9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Upcon SPE 21, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios."

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os demais termos e condições do Termo de Securitização que não tiverem sido alterados por este Terceiro Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor.

CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. O registro deste Terceiro Aditamento será realizado, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – ASSINATURA DIGITAL

5.1. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este Terceiro Aditamento será firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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.

CLÁUSULA SEXTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. Este Terceiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer litígios oriundos deste Terceiro Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Terceiro Aditamento é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

(assinaturas na próxima página)

(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora
CPF: 412.787.788-02

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador
CPF: 305.145.518-01

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:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: William Bueno de Moura
CPF: 230.244.438-86



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7S89Y-Q4SQ9-KCFP6-CFBG7

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)

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

William Bueno de Moura (CPF 230.244.438-86)

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/7S89Y-Q4SQ9-KCFP6-CFBG7>

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

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