
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 261^a, 262^a, 263^a, 264^a E 265^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



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 DAS 261ª, 262ª, 263ª, 264ª E 265ª SÉRIES 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 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 representada na forma de seus atos constitutivos (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); 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 devidamente representada na forma de contrato social (“**Agente Fiduciário**”);

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 19 de julho de 2021 a **Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Ayrton Senna da Silva, n.º 600, Condomínio Torre Siena, sala 2001-I e 2002-I, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.532.825/0001-34 (“**Devedora**”) emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 5205938, no valor de até R\$ 27.950.000,00 (vinte e sete milhões e novecentos e cinquenta mil reais) (“**CCB**”), em favor da **BMP Money Plus Sociedade de Crédito S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 1.765, 1º andar, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.337.707/0001-00 (“**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 pelas CCI (conforme abaixo definido) descrita no anexo II do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), 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 Remuneração, 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 19 de julho de 2021, a Instituição Financeira, na qualidade de cedente, cedeu os Créditos Imobiliários à Emissora (“**Contrato de Cessão**”);

(D) A Emissora emitiu 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 19 de julho de 2021 pela Emissora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”);

(E) a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 261ª, 262ª, 263ª, 264ª e 265ª séries da 1ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”), por meio do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 261ª, 262ª, 263ª, 264ª e 265ª séries de sua 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, que, conforme disposto na Cláusula 21.7.2. do referido instrumento, tendo em vista o cumprimento de exigências emitidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, poderá ser objeto de aditamento sem a aprovação dos titulares dos CRI; 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 de Créditos Imobiliários das 261ª, 262ª, 263ª, 264ª e 265ª séries de sua 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 incluir a cláusula 3.1.1. no Termo de Securitização, a qual terá, a partir desta data, a seguinte redação:

3.1.1. Em relação a alteração da taxa dos Juros Remuneratórios prevista no item 8 das tabelas constantes na Cláusula 3.1. acima, a Emissora deverá notificar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 acerca de tal fato com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação à data de alteração.

2.2. Também por este Primeiro Aditamento, as Partes resolvem alterar as cláusulas 4.1. e 4.2. do Termo de Securitização, as quais, a partir desta data, passam a vigorar com a seguinte redação:

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, 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:

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

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado no 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 ;

dup = número de dias úteis 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 úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro.

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro.

[...]

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:

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

J = Valor 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:

$$\text{Fator de Juros} = (1 + i/100)^{(dup/252)} \text{ onde:}$$

onde:

i = (i) 10,0000 (dez inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais; ou (ii) 9,5000 (nove inteiros e cinquenta centésimos) exclusivamente a partir do mês seguinte ao mês em que ficar comprovado o cumprimento cumulativo das Condições Alvo;

dup = conforme definido acima;

dut = conforme definido acima.

2.3. Por fim, as Partes resolvem alterar a Cláusula 5.2. do Termo de Securitização, a qual, a partir desta data, passa a vigorar com a seguinte redação:

5.2. Amortização e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados ou resgatados antecipadamente em sua

totalidade (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Pagamentos.

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, 26 de julho de 2021.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Aparecida Martins Gonçalves, Joao Vitor Monteiro Centeno Risques, Marcos Ribeiro Do Valle Neto, Alexandra Martins Catoira, Vitoria Guimaraes Havir e Tatiana Scarpato Araujo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 012D-3583-4BCC-C93E.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF nº: 362.321.978-95

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

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/012D-3583-4BCC-C93E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 012D-3583-4BCC-C93E



Hash do Documento

381EE7EC93BF0244272A55895CD50D98578ADFF4A7AD6FF2EAA50E6444DED45E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/07/2021 é(são) :

- ☒ Renata Aparecida Martins Gonçalves (Signatário) - 322.025.118-81 em 28/07/2021 10:31 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ João Vitor Monteiro Centeno Risques (Testemunha) - 127.343.757-88 em 27/07/2021 10:05 UTC-03:00

Nome no certificado: Joao Vitor Monteiro Centeno Risques

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em 26/07/2021 18:52 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Alexandra Martins Catoira (Testemunha) - 362.321.978-95 em 26/07/2021 17:47 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Vitoria Guimaraes Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 26/07/2021 14:31 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Tatiana Scarparo Araújo (Signatário) - 396.270.368-38 em 26/07/2021 14:19 UTC-03:00

Nome no certificado: Tatiana Scarparo Araujo

Tipo: Certificado Digital

