
QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª e 12ª SÉRIES DA 4ª 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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

na qualidade de Agente Fiduciário

QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes ("**Partes**"):

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora ou Emissora ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III, artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17,

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17 ("**Oliveira Trust DTVM S.A.**" ou "**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 de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª e 12ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado em 22 de agosto de 2022 ("**Termo de Securitização**").

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 22 de agosto de 2022, a Devedora emitiu a: (i) Cédula de Crédito Bancário n.º 10850005-5, no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("**CCB1**"); (ii) Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850006-3, no valor de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ("**CCB2**"); (iii) Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850007-1, no valor de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("**CCB3**"); (iv) Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850008-0, no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("**CCB4**"); (v) Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850009-8, no valor de até R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ("**CCB5**"); (vi) Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850010-1, no valor de até R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) ("**CCB6**"); (vii) A Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850015-2, no valor de até R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) ("**CCB7**"); (viii) A Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850014-4, no valor de até R\$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais) ("**CCB8**"); (ix) A Cédula de Crédito Bancário de n.º 10850013-6, no valor de até R\$ 4.480.000,00 (quatro milhões e quatrocentos e oitenta mil reais) ("**CCB9**"); (x) Cédula de Crédito Bancário n.º 10850012-8, no valor de até R\$ 51.580.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos e oitenta reais) ("**CCB10**", quando em conjunto com a CCB1, CCB2, CCB3, CCB4, CCB5, CCB6, CCB7, CCB8 e CCB9, "**CCBs (476)**");

(C) Na mesma data, a Instituição Financeira cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários (476), por meio da celebração do *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*, celebrado pela Instituição

Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária, pela Devedora e pelos Garantidores, na qualidade de intervenientes (**“Contrato de Cessão (1)”**);

(D) Em 19 de dezembro de 2024, a Securitizadora emitiu a Cédula de Crédito Bancário n.º 10006559-7, no valor de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) (**“CCB11”**) e a Cédula de Crédito Bancário n.º 1000898-3, no valor de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) (**“CCB12”** e, quando mencionada em conjunto com a CCB11, **“CCBs (160)”** e, quando mencionadas em conjunto com as CCBs (476), **“CCBs”**) em favor da Instituição Financeira;

(E) Em 19 de dezembro de 2024, a Instituição Financeira cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários (160), por meio da celebração do *Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*, celebrado pela Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, na qualidade de cessionária, pela Devedora e pelos Garantidores, na qualidade de intervenientes (**“Contrato de Cessão (2)”** e, quando em conjunto com Contrato de Cessão (1), **“Contratos de Cessão”**);

(F) Em 17 de junho de 2025, os Titulares dos CRI, reunidos na Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª e 12ª Séries da 4ª Emissão (**“Assembleia”**), nos termos do art. 22, inciso X da Lei 14.430, aprovaram, entre outras matérias a repactuação dos Cronogramas de Pagamentos das CCBs e das respectivas Séries de 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 *Quarto Aditamento ao Termo de Securitização De Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª e 12ª Séries da 4ª Habitasec Securitizadora S.A.* (**“Aditamento”**).

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. As Partes desejam alterar o cronograma de pagamentos constantes do Anexo I “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização, para prever as novas datas de vencimento dos CRI, os quais passam a vigorar na forma do Anexo A deste Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA

RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos 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 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. 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, 18 de agosto de 2025.

PÁGINA DE ASSINATURAS

Habitasec Securitizadora S.A.

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

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 420.428.228-84
E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo A
Cronograma de Pagamentos

Período:	Data	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
29	20/01/2025	0,0000%	Sim
30	20/02/2025	0,0000%	Sim
31	20/03/2025	0,0000%	Sim
32	20/04/2025	0,0000%	Sim
33	20/05/2025	0,0000%	Sim
34	20/06/2025	0,0000%	Sim
35	21/07/2025	0,0000%	Sim
36	20/08/2025	0,0000%	Sim
37	22/09/2025	0,0000%	Sim
38	20/10/2025	0,0000%	Sim
39	20/11/2025	0,0000%	Sim
40	22/12/2025	0,0000%	Sim
41	20/01/2026	0,0000%	Sim
42	20/02/2026	0,0000%	Sim
43	20/03/2026	0,0000%	Sim
44	20/04/2026	0,0000%	Sim
45	20/05/2026	0,4000%	Sim
46	22/06/2026	0,4000%	Sim
47	20/07/2026	0,4000%	Sim
48	20/08/2026	0,4000%	Sim
49	21/09/2026	0,4000%	Sim
50	20/10/2026	0,4000%	Sim
51	20/11/2026	0,4000%	Sim
52	21/12/2026	0,4000%	Sim
53	20/01/2027	0,4000%	Sim
54	22/02/2027	0,4000%	Sim
55	22/03/2027	0,4000%	Sim
56	20/04/2027	0,4000%	Sim
57	20/05/2027	0,4000%	Sim
58	21/06/2027	0,4000%	Sim
59	20/07/2027	0,4000%	Sim
60	20/08/2027	0,4000%	Sim
61	20/09/2027	0,4000%	Sim
62	20/10/2027	0,4000%	Sim
63	22/11/2027	0,4000%	Sim
64	20/12/2027	0,4000%	Sim
65	20/01/2028	0,4000%	Sim
66	21/02/2028	0,4000%	Sim
67	20/03/2028	0,4000%	Sim
68	20/04/2028	0,4000%	Sim
69	22/05/2028	0,4000%	Sim

Período:	Data	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
70	20/06/2028	0,4000%	Sim
71	20/07/2028	0,4000%	Sim
72	21/08/2028	0,4000%	Sim
73	20/09/2028	0,4000%	Sim
74	20/10/2028	0,4000%	Sim
75	20/11/2028	0,4000%	Sim
76	20/12/2028	0,4000%	Sim
77	22/01/2029	0,4000%	Sim
78	20/02/2029	0,4000%	Sim
79	20/03/2029	0,4000%	Sim
80	20/04/2029	0,4000%	Sim
81	21/05/2029	0,4000%	Sim
82	20/06/2029	0,4000%	Sim
83	20/07/2029	0,4000%	Sim
84	20/08/2029	0,4000%	Sim
85	20/09/2029	0,4000%	Sim
86	22/10/2029	0,4000%	Sim
87	20/11/2029	0,4000%	Sim
88	20/12/2029	0,4000%	Sim
89	21/01/2030	0,4000%	Sim
90	20/02/2030	0,4000%	Sim
91	20/03/2030	0,4000%	Sim
92	22/04/2030	0,4000%	Sim
93	20/05/2030	0,4000%	Sim
94	21/06/2030	0,4000%	Sim
95	22/07/2030	0,4000%	Sim
96	20/08/2030	100,0000%	Sim



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 54DAM-DDDWU-KBP4C-E8HJW

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

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

Ana Carolina Briante Eiler (CPF ***.428.228-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Nilson Raposo Leite (CPF ***.155.984-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/54DAM-DDDWU-KBP4C-E8HJW>

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

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