

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 70ª (SEPTUAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR CONTROLADAS DA REALIZA CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 338, categoria S1, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, 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 seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Securitizadora, as "Partes" e cada um, individual e indistintamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(A) as Partes celebraram, em 23 de setembro de 2024, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª (Septuagésima) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Securitizadora emitiu os certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 70ª (septuagésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI;

(B) as Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, que, nos termos do item (i) da cláusula 14.19 do Termo de Securitização, em razão do cumprimento de exigências emitidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, poderá ser objeto de aditamento sem a autorização dos Titulares dos CRI, e tendo em vista, ainda, que os CRI não foram integralizados; e

(C) 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.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª (Septuagésima) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*" ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - TERMOS DEFINIDOS

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.

1.2. A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes resolvem alterar o Termo de Securitização, de forma a modificar o prazo de vigência dos CRI.

2.1.1. Em decorrência do previsto acima, as Partes resolvem alterar o item "vi" da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"**(vi)** Prazo e Data de Vencimento: os CRI terão prazo de 1.130 (mil, cento e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento"*

2.1.2. Ainda, em decorrência do previsto acima, as Partes resolvem alterar a tabela constante no Anexo XII do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação revista e consolidada no **Anexo A** a este Primeiro Aditamento.

2.1.3. E, por fim, as Partes resolvem alterar a descrição dos Créditos Imobiliários constante no Anexo I do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação revista e consolidada no **Anexo B** a este Primeiro Aditamento.

2.2. Todas as disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente modificadas por meio e nos termos deste Primeiro Aditamento ficam, neste ato, expressamente ratificadas pelas Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Primeiro Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Devedoras neste Primeiro Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

3.2. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

3.3. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.4. O presente Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

3.5. Exceto se previsto de outra forma neste Primeiro Aditamento, os prazos estabelecidos neste Primeiro Aditamento serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

3.6. As Partes assinam este Primeiro Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

3.6.1. Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data

posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Primeiro Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

3.7. Este Primeiro Aditamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Primeiro Aditamento, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.
Seguem páginas de assinaturas)*



Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª (Septuagésima) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda."

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

ANEXO A
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (Tai)	Pagamento de Juros?
Emissão	23/09/2024		
1	28/10/2024	0,0000%	NÃO
2	28/11/2024	0,0000%	NÃO
3	30/12/2024	0,0000%	NÃO
4	28/01/2025	0,0000%	NÃO
5	28/02/2025	0,0000%	NÃO
6	28/03/2025	0,0000%	NÃO
7	28/04/2025	0,0000%	NÃO
8	28/05/2025	0,0000%	NÃO
9	30/06/2025	0,0000%	NÃO
10	28/07/2025	0,0000%	NÃO
11	28/08/2025	0,0000%	NÃO
12	29/09/2025	0,0000%	NÃO
13	28/10/2025	0,0000%	NÃO
14	28/11/2025	0,0000%	NÃO
15	29/12/2025	0,0000%	NÃO
16	28/01/2026	0,0000%	NÃO
17	02/03/2026	0,0000%	NÃO
18	30/03/2026	0,0000%	NÃO
19	28/04/2026	0,0000%	NÃO
20	28/05/2026	0,0000%	NÃO
21	29/06/2026	0,0000%	NÃO
22	28/07/2026	0,0000%	NÃO
23	28/08/2026	0,0000%	NÃO
24	28/09/2026	0,0000%	NÃO
25	28/10/2026	0,0000%	NÃO
26	30/11/2026	0,0000%	NÃO
27	28/12/2026	0,0000%	NÃO
28	28/01/2027	0,0000%	NÃO
29	01/03/2027	0,0000%	NÃO
30	29/03/2027	0,0000%	NÃO
31	28/04/2027	0,0000%	NÃO
32	28/05/2027	0,0000%	NÃO
33	28/06/2027	0,0000%	NÃO
34	28/07/2027	0,0000%	NÃO
35	30/08/2027	0,0000%	NÃO
36	28/09/2027	0,0000%	NÃO
37	28/10/2027	100%	SIM

* * * * *

ANEXO B
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento ao artigo 2º, inciso V, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos respectivos Documentos da Operação.

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1 – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 23 de setembro de 2024.
---	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ")					
CNPJ: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano					
CEP	01451-902	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS VII SPE LTDA. (" <u>Devedora</u> ")					
CNPJ: 41.150.416/0001-73					
ENDEREÇO: Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista					
CEP	75.105-770	CIDADE	Anápolis	UF	GO

4. TÍTULO					
<i>"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Realiza Empreendimento Anápolis VII SPE Ltda.", celebrado entre a Devedora, a REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de Anápolis, no Estado de Goiás, na Avenida Juscelino Kubitschek, S/N, quadra A, loja 3, Alto da Bela Vista, CEP 75.105-770, inscrita no CNPJ sob o nº</i>					

36.982.375/0001-41 ("SPE Unique Tower"), a Securitizadora, e na qualidade de Avalistas (i) **REALIZA CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92; (ii) **DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO**, brasileira, nascida em 20 de janeiro de 1978, casada sob regime de separação total de bens com o Sr. Gustavo Henrique Freitas Pimenta (inscrito no CPF sob o nº 030.761.836-64), empresária, inscrita no CPF sob o nº 043.350.456-03, com domicílio na Alameda João Gilberto, nº 327, bairro Solares da Gávea (loteamento F), na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38411-106 ("Daniela"); (iii) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR**, brasileiro, nascido em 7 de julho de 1980, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Melina (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83, com domicílio na Rua das Primulas, Jardins Milão, Q6, L4, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74885710 ("José Humberto Júnior"); (iv) **LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 25 de agosto de 1981, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Thaís (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93, com domicílio na Alameda das Carambolas, nº 60, Jardim Paradiso, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-900 ("Luiz Gustavo"); e (v) **JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO**, brasileiro, nascido em 31 de janeiro de 1956, casado sob regime de comunhão universal de bens com a Sra. Conceição (conforme qualificada nos Lastros), empresário, inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53, com domicílio na Rua Antônio Francisco Rosa, nº 231, bairro Aclimação, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, CEP 38.406-064 ("José Humberto"), em 23 de setembro de 2024 ("Termo de Emissão - Varandas Boa Vista"). Esta CCI é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais da série única da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais - Varandas Boa Vista").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 25.900.000,00 (vinte e cinco milhões e novecentos mil reais), na data de emissão das Notas Comerciais - Varandas Boa Vista.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL DESTINAÇÃO:

Matrícula	RGI	Endereço com CEP
88.962	Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição Comarca de Anápolis	Rua Paraguai, Quadra I, Lote 01, Bairro Boa Vista, Anápolis, Estado de Goiás, CEP 75075-350

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	As Notas Comerciais - Varandas Boa Vista terão prazo de vencimento de 1.129 (mil, cento e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais - Varandas

	Boa Vista ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais - Varandas Boa Vista não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais - Varandas Boa Vista ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Data de Emissão	23 de setembro de 2024.
Data de Vencimento	27 de outubro de 2027.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais - Varandas Boa Vista e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela SPE Varandas Boa Vista, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados diariamente, tendo por base 21 (vinte e um) Dias Úteis ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão - Varandas Boa Vista, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (<i>bullet</i>), na Data de Vencimento.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão - Varandas Boa Vista, a Remuneração será paga em parcela única (<i>bullet</i>), na Data de Vencimento.
Local de Pagamento	Os pagamentos relativos às Notas Comerciais serão pagos diretamente na Conta do patrimônio separado dos CRI,



	mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), sob o nº 50631-6, na agência nº 7307.
Garantias	A CCI é emitida sem garantia real imobiliária e com garantia fidejussória.

* * * * *