



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 341^a, 342, 343^a, 344^a, 345^a e 346^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO DA



Habitasec Securitizadora S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

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 341^a, 342, 343^a, 344^a, 345^a e 346^a SÉRIES DA 1^a EMISSÃO HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ("**Partes**"):

Habitasec Securitizadora S.A., sociedade 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 01.451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Emissora**"); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus Contrato Social ("**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 341^a, 342, 343^a, 344^a, 345^a e 346^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário, em 08 de abril de 2022 ("**Termo de Securitização**").

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 08 de abril de 2022, a Devedora emitiu a CCB, em favor da Instituição Financeira, por meio da qual a Instituição Financeira concedeu o financiamento imobiliário à Devedora;

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

(C) A Instituição Financeira cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Contrato de Cessão;

(D) A Securitizadora emitiu a CCI, por meio da Escritura de Emissão de CCI, com a finalidade de representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

(E) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização; e

(F) As Partes resolvem, nesta data, aditar o Termo de Securitização, em razão do cumprimento de exigências emitidas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3 e da alteração de determinados termos definidos dos CRI, o qual poderá ser celebrado sem a autorização dos Titulares dos CRI, tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; 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 341^a, 342, 343^a, 344^a, 345^a e 346^a Séries da 1^a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.* ("**Aditamento**").

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Em razão do acima disposto, as Partes acordam em alterar a redação constante nos itens descritos nos termos definidos “Prêmio” e “Ordem de Prioridade de Pagamentos” constantes no item 1 da “Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Termo de Securitização, os quais, a partir da presente data, passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

“ 1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Prêmio”	O prêmio equivalente a 5% (cinco por cento) a ser pago pela Emissora em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, o qual será calculado sobre o saldo devedor dos CRI. Após o prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de emissão dos CRI, o prêmio aqui descrito não será mais aplicável.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na 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) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios dos CRI vencidas e não pagas, se aplicável; (iv) Pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente vincenda; (v) Recomposição do Fundo de Reserva; (vi) Recomposição do Fundo de Obras, mediante aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.7.10; (vii) Pagamento das Despesas de Acompanhamento Antuérpia em aberto; (viii) Amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de desenquadramento das Razões de Garantia, nos termos da CCB; (ix) Os recursos excedentes após a aplicação nos termos dos itens acima serão utilizados da seguinte forma:

	(a) Até a expedição do Habite-se do Empreendimento, 70% (setenta por cento) dos recursos excedentes será utilizado para amortização extraordinária compulsória do saldo devedor dos CRI e 30% (trinta por cento) será devolvido à Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora; e (b) Após a expedição do Habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para amortização extraordinária compulsória do saldo devedor dos CRI.
--	--

“

1.2. Por fim, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar o item “*du*” da Cláusula 4.1 do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar, a partir desta data, com a redação e forma descrita abaixo:

“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 positiva 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 do 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. Para o primeiro período, o dut será igual a 21 (vinte e um). “

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.

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 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.

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, SP, 26 de abril de 2022.

*(o final desta página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem as páginas de assinaturas)*

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários das 341ª, 342, 343ª, 344ª, 345ª e 346ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.)

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
Assinado por: MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO:30820041807
CPF: 30820041807
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 4/26/2022 | 5:08:09 PM BRT
ICP-Brasil
B3FB3F00A5846AB979C4EBCCC937AA4

DocuSigned by:
Renata Aparecida Martins Gonçalves
Assinado por: RENATA APARECIDA MARTINS GONCALVES:32202511881
CPF: 32202511881
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 4/26/2022 | 3:40:57 PM BRT
ICP-Brasil
FF8E59DA8A8AB42EFB05AB714E6C5B22B

Habitasec Securitizadora S.A.

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Renata Aparecida Martins Gonçalves
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Vitoria Guimaraes Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 4/26/2022 | 3:14:21 PM BRT
ICP-Brasil
5632191515174951A4CC2A11B0C49AAD

DocuSigned by:
Tatiana Scarpato Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838
CPF: 39627036838
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 4/26/2022 | 3:15:07 PM BRT
ICP-Brasil
3475AD21FAC44477B2F78E0F20CC3651

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora
CPF nº: 409.470.118-46

Nome: Tatiana Scarpato Araujo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 396.270.368-38

Testemunhas:

DocuSigned by:
Alexandra Martins Catoira
432C842C208F417...

Nome: Alexandra Martins Catoira
RG n.º: 44.074.192-0

DocuSigned by:
João Vitor Monteiro Centeno Risques
95BD155F3CE846C...

Nome: João Vitor Monteiro Centeno Risques
CPF n.º: 127.343.757-88

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 260F07265A1A48EB98D3BDFD38EA8059

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: CRI Riacho Doce - Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização (v. para assinatura).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 6

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 3

Rubrica: 0

Leandro Catarino

Assinatura guiada: Ativado

Rua João Tibiriçá, 900, Apto. 27, Torre 4

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, BR-SP 05077000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

leandro.catarino@negraoferrari.com.br

Endereço IP: 201.92.39.226

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leandro Catarino

Local: DocuSign

26/04/2022 14:50:17

leandro.catarino@negraoferrari.com.br

Eventos do signatário

Alexandra Martins Catoira

alexandra.catoira@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 432C842C208F417...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Assinado pelo link enviado para
 alexandra.catoira@habitasec.com.br
 Usando endereço IP: 177.102.81.159

Registro de hora e data

Enviado: 26/04/2022 15:07:28

Visualizado: 26/04/2022 15:17:11

Assinado: 26/04/2022 15:17:18

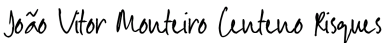
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

João Vitor Monteiro Centeno Risques

joao.risques@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 95BD155F3CE846C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Assinado pelo link enviado para
 joao.risques@habitasec.com.br
 Usando endereço IP: 177.102.81.159

Enviado: 26/04/2022 15:07:29

Visualizado: 26/04/2022 16:27:59

Assinado: 26/04/2022 16:28:05

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Marcos Ribeiro do Valle Neto

mrvalle@habitasec.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

 B3FB3F00AA5846A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Assinado pelo link enviado para
 mrvalle@habitasec.com.br
 Usando endereço IP: 177.102.81.159

Enviado: 26/04/2022 15:07:26

Visualizado: 26/04/2022 16:14:26

Assinado: 26/04/2022 17:08:13

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 30820041807

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Renata Aparecida Martins Gonçalves renata.martins@habitasec.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 32202511881 Cargo do Signatário: Diretora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: <i>Renata Aparecida Martins Gonçalves</i> FF8E59DA8A842E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para renata.martins@habitasec.com.br Usando endereço IP: 177.102.81.159	Enviado: 26/04/2022 15:07:27 Visualizado: 26/04/2022 15:40:22 Assinado: 26/04/2022 15:41:01
Tatiana Scarparo Araujo tsa@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 39627036838 Cargo do Signatário: Procuradora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: <i>Tatiana Scarparo Araujo</i> 3475AD21FAC4447... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para tsa@vortx.com.br Usando endereço IP: 189.68.215.82	Enviado: 26/04/2022 15:07:28 Visualizado: 26/04/2022 15:14:43 Assinado: 26/04/2022 15:15:11
Vitoria Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Vortx Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 40947011846 Cargo do Signatário: Procuradora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: <i>Vitoria Guimarães Havir</i> 563219151517495... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para vgh@vortx.com.br Usando endereço IP: 191.193.150.33	Enviado: 26/04/2022 15:07:28 Visualizado: 26/04/2022 15:13:51 Assinado: 26/04/2022 15:14:25
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/04/2022 15:07:30
Entrega certificada	Segurança verificada	26/04/2022 15:13:51
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/04/2022 15:14:25

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	26/04/2022 17:08:21
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora