
PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 279^a, 280^a, 281^a, 282^a, 283^a E 284^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 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª E 284ª 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 seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário**”);

SEÇÃO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) Em 06 de setembro de 2021 a **Vila Madalena Residence 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-J e 2002-J, Gleba Fazenda Palhano, CEP 86.050-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.553.954/0001-71 (“**Devedora**”) emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 6377003, no valor de até R\$ 33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos 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 06 de setembro 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 06 de setembro 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 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª séries da 1ª emissão da Securitizadora (“**CRI**”), por meio

do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª 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 279ª, 280ª, 281ª, 282ª, 283ª e 284ª 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 alterar o termo definido “Data de Vencimento” da Seção II – Termos Definidos e Regras de Interpretação do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar, a partir desta data, com a seguinte redação:

“Data de Vencimento”	<i>A data de vencimento dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., qual seja 21 de agosto de 2026.</i>
-----------------------------	--

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, 16 de setembro de 2021.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: Diretor

Nome: Rosemeire Ribeiro de Souza
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Tatiana Scarparo Araujo
Cargo: Procuradora

Nome: José Pedro Cardarelli
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF nº: 362.321.978-95

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