PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 93ª E 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

1. **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

1. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto, 1401, CEP 04534-002 (“Agente Fiduciário”);

Sendo Securitizadora e Agente Fiduciário doravante denominados “Partes” e cada um, individualmente, denominado “Parte”.

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1. As Partes celebraram em 11 de maio de 2020 o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94 Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
2. Em 11 de maio de 2020 foi celebrado por (i) **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.338/0001-96, (ii) **CAPA ENGENHARIA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.025.073/0001-2 (“Capa Engenharia”), (iii) **NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 – 9º andar, sala 901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.062.866/0001-79, (iv) **CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT**, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF/ME sob o nº 173.250.300-10, portador da cédula de identidade RG nº 9008239932 SSP/RS, casado sob o regime de comunhão universal de bens no dia 03/07/1976, com **MARIA CONCEIÇÃO SÁ E SOUSA SCHETTERT**, brasileira, economista, inscrita no CPF/ME sob nº 254.736.030-68, portadora da carteira de identidade nº 2008262657, expedida pela SSP/RS, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 618, apartamento 701, Bairro Auxiliadora, CEP 90450-120,(v) **VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO**, brasileiro, economista, inscrito no CPF/ME sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade RG nº 3030314037 SSP/RS, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com **SIMONE DOS SANTOS TAMIOSSO**, brasileira, técnica judiciária do TRT 4, inscrita no CPF/ME sob nº 741.308.389-20 , portadora da carteira de identidade nº 3087993361, expedida pela SJS/RS, ambos residentes e domiciliados na Rua Tomás Gonzaga, 900, apartamento 404, bloco 1, Bairro Boa Vista, Porto Alegre- RS, CEP 91340-480, e (vi) **EDSON FONSECA E SILVA**, casado, brasileiro, inscrito no CPF/ME sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG – 78.980, com endereço comercial na Cidade de Itaúna, Estado de Minas Gerais, na Rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, CEP 35680-040 o *Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Liberação de Garantias, Assunção de Obrigações e Outras Avenças*, por meio do qual foi liberada parte dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente em garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 018 (“CCB”), emitida pela Capa Engenharia em 11 de julho de 2017, avaliados em R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para que fossem utilizados como garantia na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (nova denominação da ISEC Securitizadora S.A.) (“CRI Belvedere”);
3. Nesta data, é aditada a CCB com o objetivo de realizar as seguintes alterações (“3º Aditamento da CCB”):
4. alterar o vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
5. alterar a Taxa de Juros Efetiva de acordo com o seguinte: **(ii.1)** para os primeiros 12 (doze) meses contatos da data do 3º Aditamento da CCB, os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de *spread* de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(ii.2)** a partir do 13º (décimo terceiro) mês contato da data do 3º Aditamento da CCB, os juros remuneratórios serão correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver no primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês contato da data do 3º Aditamento da CCB, será atualizado monetariamente segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Valor Principal Atualizado”);
6. incluir no valor de principal os juros da CCB em atraso, no importe de R$ 2.194.657,50 (dois milhões, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), atualizado até 05 de junho de 2021;
7. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(iv.1)** as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se que for expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo (“Nova Alienação Fiduciária 1”). O contrato deverá ser formalizado nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante do Terceiro Aditamento à CCB como Anexo II, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros; e (iv.2) sobre as unidades que atualmente são objeto de garantia ao CRI Belvedere, e que a partir da liquidação do CRI Belvedere passarão a ser garantia da presente Operação, devendo a alienação fiduciária ser registrada em até 60 (dias) dias contados da liquidação do CRI Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”,* cuja condição suspensiva estácaracterizada pela satisfação financeira dos titulares do CRI Belvedere e a consequente liberação do gravame sobre tais unidades (“Liquidação dos CRI Belvedere” e “Nova Alienação Fiduciária 2” respectivamente);
8. incluir garantia de cessão fiduciária sobre a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, relacionados no Anexo I da CCB, nos termos do Terceiro Aditamento à CCB (“Aditamento Cessão Fiduciária”). O contrato deverá ser formalizado nos exatos termos da minuta de contrato de cessão fiduciária rubricada pelas Partes, que fará parte integrante da CCB como Anexo IV, ficando a cargo da Emitente os custos dos respectivos registros;
9. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades que hoje garantem o CRI Belvedere e que e que passarão a ser garantia da presente Emissão quando da Liquidação do CRI Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”,*com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Primeiro Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização. Todas as referências contidas neste Primeiro Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

1. **ADITAMENTO**

1.1 Nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes, nesta data, resolvem incluir no conceito de “Garantias Reais” do Termo de Securitização a Nova Alienação Fiduciária 1, a Nova Alienação Fiduciária 2, o Aditamento Cessão Fiduciária, a Nova Cessão Fiduciária, conforme definição prevista no 3º Aditamento da CCB.

1. **RATIFICAÇÃO**

2.1 Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente modificados por este Primeiro Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Primeiro Aditamento.

1. **FORO**

3.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Primeiro Aditamento, renunciando-se 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 Primeiro Aditamento em 02 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com a presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, [...] de setembro de 2021.

*(Assinaturas na próxima página)*

*(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 234ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., celebrado em [ ] de 2021)*

|  |
| --- |
| **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  *Emissora* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.  *Agente Fiduciário* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |  | Nome:  RG nº:  CPF/ME nº: |