SEGUNDO 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

**SEGUNDO 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 prazo da CCB para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias e a data de vencimento final da CCB para o dia 01/12/2022;
5. alterar a remuneração da CCB, de acordo com o seguinte: **(ii.1)** a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas DI, acrescido de sobretaxade 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 de 15 de novembro de 2022, inclusive, a remuneração será correspondentes a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculados sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O saldo devedor que houver em 15 de novembro de 2022 será atualizado monetariamente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), desde que positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de outubro/2022 e setembro/2022, de forma pro-rata por dias úteis;
6. alterar o fluxo de pagamentos de remuneração, sendo que **(iii.1)** a remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 e 15 de outubro de 2021 será incorporada em 15 de outubro de 2021, ao Saldo Devedor da CCB; e **(iii.2)** a partir de 15 de outubro de 2021, a remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022 inclusive e na Data de Vencimento;
7. alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para inserir o sub-item 4.1.2, que definirá o valor referente aos Encargos Moratóriosdecorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R$ [...] ([...]), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021;
8. incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(v.1)** as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à 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, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, (“Nova Alienação Fiduciária 1”); **(v.2)** as unidades que atualmente garantem o CRI Belvedere, que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (“Unidades Belvedere”), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2” e “Liquidação dos CRI Belvedere”, respectivamente); **(v.3)** os imóveis, de propriedade da **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 205, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95, objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (“Imóveis” e “Nova Alienação Fiduciária 3”, respectivamente);
9. incluir garantia de cessão fiduciária sobre **(a)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, e **(b)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Aditamento à Cessão Fiduciária”);
10. incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades 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 *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Segundo 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 Segundo 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, a Nova Alienação Fiduciária 3, o Aditamento Cessão Fiduciária, a Nova Cessão Fiduciária, conforme definição prevista no 3º Aditamento da CCB.

* 1. Em razão da alteração (i) do prazo da CCB e dos CRI, (ii) da remuneração da CCB e dos CRI, (iii) do fluxo de pagamento da remuneração e (iv) do valor dos Encargos Moratórios, modificar as seguintes Cláusulas do Termo de Securitização:

## *“CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO*

* 1. *Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

| ***CRI Seniores – 93ª Série*** | ***CRI Subordinados – 94ª Série*** |
| --- | --- |
| *1. Emissão: 1ª;**2. Série: 93ª;**3. Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil);**4. Valor Global da Série: R$ 25.000.000,00 (vinte milhões de reais);**5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;**6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;**7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;**8. Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis) até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;* *9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;**10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;**11. Regime Fiduciário: Sim;**12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;**13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;* *14. Local de Emissão: São Paulo – SP;**15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022;**16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;* *17. Garantia flutuante: Não há;**18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;**19. Classificação de risco: Não há.* | *1. Emissão: 1ª;**2. Série: 94ª;**3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);**4. Valor Global da Série: até R$ 10.000.000,00 (dez milhões);**5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;**6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;**7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;**8. Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis) até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;* *9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;**10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;**11. Regime Fiduciário: Sim;**12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;**13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;* *14. Local de Emissão: São Paulo – SP;**15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022;**16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;* *17. Garantia flutuante: Não há;**18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;**19. Classificação de risco: Não há.* |

***“CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI***

* 1. ***Remuneração -*** *Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”),* ***(i)*** *desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano e* ***(ii)*** *a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de setembro de 2022, exclusive, acrescida de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:*

*J = VNA x (Fator de Juros – 1)*

*onde:*

*J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNA = Valor Nominal Unitário dos CRI , na Data da Emissão ou após amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

*Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Fator Juros = Fator DI x Fator Spread*

*onde:*

*Fator DI = Produtório das Taxas DI, entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de cálculo, próxima Data de Aniversário ou vencimento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado da seguinte forma:*

$$Fator DI=\prod\_{k-1}^{n}\left(1+ TDI\_{k}\right)$$

*onde:*

*n = Número de Taxas DI Over utilizadas no período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.*

*k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até “n” e*

*TDIk = Fator da Taxa DI Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

$$TDI\_{k}=\left[\left(\frac{DI\_{k}}{100}+1\right)^{\frac{1}{252}}\right]-1$$

*onde:*

***k =*** *Conforme definido acima;*

***DIk =*** *Taxa DI Over, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil e*

*Fator Spread= Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula:*

$$FatorSpread=\left(1+\frac{i}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}$$

*onde:*

***i =******(i)*** *desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, igual a 6,0000 e* ***(ii)*** *a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive, igual a 8,5000 e*

***dup =*** *número de Dias Úteis entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do cálculo, sendo “dup” um número inteiro.*

*Para efeito de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração (exemplificativamente: para o cálculo da Remuneração devida no dia 15, será considerada a Taxa DI do dia 14, pressupondo-se que tanto os dias 14 e 15 são Dias Úteis);*

*A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;*

*O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

*Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado em 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

*Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e*

*O fator resultante da expressão FatorDI x Fator Spread é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento.*

*Define-se “Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento*

***5.2.*** *A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração dos CRI será composta por Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme a seguir definidos:*

***5.2.1.*** *Valor Nominal Unitário Atualizado*

*O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir de 15 de novembro de 2022 até a Data de Vencimento ou a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, diariamente (“Valor Nominal Atualizado dos CRI”), sendo certo que, no caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, o valor referente à Atualização Monetária será pago na respectiva data.*

*O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:*

*VNa =VNe × C,*

*Onde:*

***VNa:*** *Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNe:*** *Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***C*** *= fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$C=\left(\frac{NI\_{k}}{NI\_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$

*Onde:*

***NIK*** *= valor do número-índice da Atualização Monetária referente a outubro/2022;*

***NIK-1*** *= valor do número-índice da Atualização Monetária referente a setembro/2022;*

***dup*** *= número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e*

***dut*** *= número de Dias Úteis entre a 15 de novembro de 2022, inclusive, e 15 de dezembro de 2022, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo “dut” um número inteiro.*

*O fator resultante da expressão* $\left(\frac{NI\_{k}}{NI\_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ *é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão* $\frac{dup}{dut}$ *é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão* $\frac{NI\_{k}}{NI\_{k-1}}$ *é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.*

*Considera-se Data de Aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês.*

*Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 02 (dois) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período mensal anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.*

 *Nos casos em que a variação mensal seja positiva, a Atualização Monetária será aplicável na forma acima*

*Nos casos em que a variação mensal seja negativa, a Atualização Monetária não será aplicável na forma acima, devendo ser considerado no cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (qual seja: VNa = VNe x C), que “C” é igual a 1 (um).*

*Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.*

*O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.*

***5.2.2.*** *Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de* 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*, desde 15 de novembro de 2022 até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:*

*Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:*

***J = VNa x (FJ – 1)****, onde:*

***J*** *= valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNa*** *= conforme definido acima;*

***FJ*** *= Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$FJ=(1+i)^{ \frac{dup}{252}}$$

*Onde:*

***i*** *= 12,6825;*

***dup*** *= Número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.*

*Para efeito desta Cláusula 5.2.2, e apenas neste caso, os Juros Remuneratórios serão devidos desde 15 de novembro de 2022 e será pago na Data de Vencimento.*

*No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.*

*Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.”*

*(...)*

*“****5.12.*** *Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirá sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, pro rata temporis, com base em um mês de 30 (trinta) dias.*

***5.12.1.*** *O valor dos Encargos Moratórios, referente aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, até 15 de outubro de 2021, no âmbito dos CRI, no montante de R$ [...] ([...]), deverá ser incorporado ao saldo devedor dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021.”*

***(...)***

***“ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO***

1. *Valor do Principal: até R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);*
2. *Prazo: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias;*
3. *Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis) até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis) a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;*
4. *Data de Vencimento Final: 01 de dezembro de 2022;*
5. *Praça de pagamento: São Paulo, SP;*
6. *Encargos Moratórios: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso, sendo certo que, os Encargos Moratórios no montante de R$ [...] ([...]), referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, serão incorporados ao saldo devedor da CCB.*
7. *Despesas: valores, prazo para pagamentos e demais características, conforme previstas no item 3.1. da CCB.”*

***“ANEXO III – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI***

| ***Período:*** | ***Data de Pagamento***  | ***% de Amortização sobre o Saldo do Valor Nominal***  | ***Pagamento de Juros*** |
| --- | --- | --- | --- |
| *Emissão* | *11/05/2020* | *-* | *-* |
| *1* | *12/06/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *2* | *13/07/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *3* | *11/08/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *4* | *11/09/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *5* | *13/10/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *6* | *11/11/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *7* | *11/12/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *8* | *11/01/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *9* | *11/02/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *10* | *11/03/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *11* | *12/04/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *12* | *11/05/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *13* | *08/06/2021* | *2,7495%* | *Sim* |
| *14* | *12/07/2021* | *0,0000%* | *Não Pago* |
| *15* | *11/08/2021* | *0,0000%* | *Não Pago* |
| *16* | *13/09/2021* | *0,0000%* | *Não Pago* |
| *17* | *15/10/2021* | *0,0000%* | *Incorporado ao VN* |
| *18* | *15/11/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *19* | *15/12/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *20* | *17/01/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *21* | *15/02/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *22* | *15/03/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *23* | *15/04/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *24* | *16/05/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *25* | *15/06/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *26* | *15/07/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *27* | *15/08/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *28* | *15/09/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *29* | *17/10/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *30* | *15/11/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *31* | *01/12/2022* | *100,0000%* | *Sim* |

1. **RATIFICAÇÃO**

2.1 Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente modificados por este Segundo Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando-se integralmente a este Segundo 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 Segundo 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 Segundo 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 outubro de 2021.

*(Assinaturas na próxima página)*

*(Página de Assinaturas do Segundo 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: |