

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS, TRANSFERÊNCIA DE  
DEBÊNTURES E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES:**

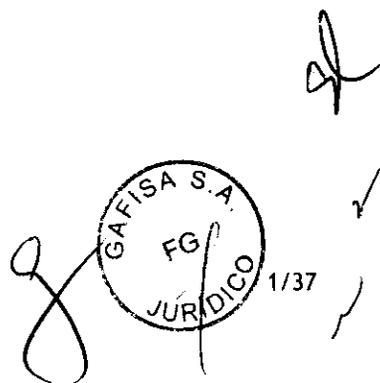
Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito, as partes:

**GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, parte, Eldorado Business Tower, Jardim Universidade Pinheiros, CEP: 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.493.790/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP: 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

**GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, parte, Eldorado Business Tower, Jardim Universidade Pinheiros, CEP: 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

  
A circular stamp from GAFISA S.A. JURÍDICO 1/37 is present, along with handwritten initials and a signature.

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A. A Devedora realizou uma emissão privada de 76.000 (setenta e seis mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando a emissão o valor de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), em série única ("Debêntures"), nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (respectivamente, "Lei das Sociedades por Ações" e "Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" firmado entre a Devedora, na qualidade de emissora, e a Cedente, na qualidade de debenturista, em 21 de maio de 2018 ("Escritura Original"), conforme aditada, na mesma data, por meio do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("Primeiro Aditamento" e, quando em conjunto com a Escritura Original, "Escritura de Emissão de Debêntures");

B. Em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento do valor nominal unitário, acrescido da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");

C. A Cedente emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral para representar os Créditos Imobiliários ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" firmado em 21 de maio de 2018 entre a Cedente, na qualidade de emissora, e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,

  ✓

na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, CEP: 04.534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante");

D. Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo mas não se limitando ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, juros remuneratórios, prêmios e encargos de qualquer natureza; e, ainda, (ii) do ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes das Garantias (abaixo definidas), incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais e eventuais tributos e comissões (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas "Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou a outorgar as garantias abaixo elencadas:

- (i) a cessão fiduciária dos direitos creditórios originados a partir dos instrumentos de promessas de venda e compra das futuras unidades autônomas ("Compromissos de Venda e Compra") previamente comercializadas do empreendimento denominado "Moov Espaço Cerâmica" ("Unidades Vendidas"), que está sendo desenvolvido, pela Devedora, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP (respectivamente, "Imóvel", "Empreendimento", "Direitos Creditórios das Unidades Vendidas" e "Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas"). Atualmente, a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento ("Unidades") encontra-se compromissada à venda; no entanto, será outorgada ainda a cessão fiduciária dos direitos creditórios originados a partir de futuros Compromissos de Venda e Compra a serem celebrados e que tenham por objeto a venda de futuras unidades do Empreendimento que retornarem ao estoque da Devedora em virtude do distrato ou rescisão dos respectivos Compromissos de Venda e Compra (respectivamente, "Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Futuros", que, quando em conjunto com os Direitos Creditórios das Unidades Vendidas, "Direitos Creditórios" e

8

GAFISA S.A.  
FG  
JURÍDICO

3/37 ✓

“Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros”, que, quando referida em conjunto com a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas, “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”). A totalidade dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas deverá ser transferida da conta vinculada da Devedora nº 0130896573, na agência 2271, aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., e cuja movimentação será realizada exclusivamente pela Cessionária, na qual os Direitos Creditórios das Unidades Vendidas serão pagos pelos adquirentes (“Conta Vinculada”), para a Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definida), de acordo com os termos e condições previstos no *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* firmado entre a Devedora e a Cessionária (“Contrato de Cessão Fiduciária”) e no contrato que regerá a abertura e forma de movimentação da Conta Vinculada (“Contrato de Conta Vinculada”);

- (ii) a Devedora deverá constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque, sempre que tais Unidades em Estoque representem percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) da totalidade das Unidades, conforme medição mensal a ser realizada pela Cessionária (ou pelo Servicer), com base em relatório elaborado pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.1., inciso III, abaixo. O procedimento acerca da constituição da alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque está descrito no *“Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”* firmado entre a Devedora e a Cessionária em 21 de maio de 2018, por meio do qual a Devedora se compromete a constituir a alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque, na ocorrência de certos eventos (respectivamente, “Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”, “Promessa de Alienação Fiduciária” e “Alienação Fiduciária”). Ainda, a Devedora outorgará procuração pública à Cessionária, por meio da qual a Cessionária terá poderes para constituir a Alienação Fiduciária, caso a Devedora não o faça em prazo previsto no referido instrumento (“Procuração Pública”). Na hipótese de vir a ser celebrado Compromisso de Venda e Compra acerca de qualquer Unidade em Estoque

  4/37 

alienada fiduciariamente, a referida unidade deverá ser liberada da alienação fiduciária e deverá ser ratificada a cessão fiduciária sobre tais Direitos Creditórios;

- (iii) a contratação de seguro performance com a AXA Seguros S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.323.190/0001-06, no valor de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), que é o montante suficiente à conclusão das obras de construção do Empreendimento ("Valor para Conclusão do Empreendimento") e que, à opção da Seguradora, garanta a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o limite do valor segurado, ou pague a indenização prevista na apólice à Cessionária ("Seguro Performance", que, quando referido em conjunto com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a eventual Alienação Fiduciária, "Garantias"). Entende-se por "conclusão das obras" o término da construção, com a emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, a individualização das matrículas de cada uma das Unidades e a instituição do condomínio. A apólice deverá prever que eventual pagamento de indenização deverá ser realizado na Conta do Patrimônio Separado (abaixo definida);

E. A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a consequente securitização desses créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

F. A Cedente, neste sentido, ao firmar este instrumento, tem interesse em ceder e transferir todos os direitos e obrigações relacionados às Debêntures para a Cessionária, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários e suas Garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário e de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

  ✓

G. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MULTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, CEP: 22.210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*" ("Contrato de Distribuição"); e

H. 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 celebrar este "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças*" ("Contrato"), 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 na Escritura de Emissão de Debêntures. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

8

GAFISA S.A.  
FG 6/3  
JURIDICO

✓

### III – CLÁUSULAS:

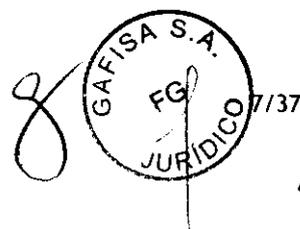
#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

I. Cessão e Transferência: Este Contrato tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, (i) da titularidade das Debêntures livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, exceto pela obrigação de integralização das Debêntures, passando a Cessionária a ser a nova debenturista das Debêntures, assumindo, dentre outros direitos e obrigações, o dever de integralização das Debêntures, as quais se encontram representadas pela CCI, e (ii) da totalidade dos direitos referentes às Garantias (“Cessão de Créditos”).

1.1.1. A transferência das Debêntures é formalizada por meio deste Contrato e por meio das devidas inscrições no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas da Devedora, sendo certo que nesta data as Partes reconhecem, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os direitos e obrigações decorrentes das Debêntures, inclusive a plena titularidade das Debêntures e o dever de integralização destas, passam a ser detidos e de responsabilidade unicamente pela Cessionária, restando a Cessionária automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e/ou prerrogativas conferidas por e/ou oriundos das Debêntures.

1.1.2. A transferência da CCI será realizada no ambiente da B3 e a transferência das Debêntures será realizada mediante averbação no Livro de Registro de Debêntures da Devedora.

1.1.3. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.



1.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil Brasileiro"), a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2.1. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, as Garantias foram constituídas em favor da Cessionária.

1.3. Solvência: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

1.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão vinculados aos CRI até que se complete a amortização integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, na Escritura de Emissão de CCI e neste Contrato, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, abaixo definida:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

**1.7 Pagamento dos Créditos Imobiliários:** Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária (sem prejuízo do procedimento operacional e condições previstas no Contrato de Cessão Fiduciária), mediante depósito na conta corrente nº 15.860-5 , agência 7307 , do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

1.7.1 Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DAS DEBÊNTURES E DO VALOR DE AQUISIÇÃO

2.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o valor máximo de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), no tempo e forma estabelecidos na cláusula 2.2 infra, sendo certo que tal valor poderá ser reduzido, na hipótese de os CRI vierem a ser integralizados com deságio, o que resultará em deságio no preço de integralização das Debêntures ("Valor de Aquisição"). Tendo em vista que, nesta data, as Debêntures não foram ainda integralizadas pela Cedente, fica estabelecido que o Valor da Cessão será pago pela Cessionária diretamente em favor da Devedora, observados os termos deste Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado como integralização das Debêntures.

2.1.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora, conforme descrito na parte final do item 2.1., acima, serão utilizados para o desenvolvimento do Empreendimento. O cronograma indicativo para utilização de tais recursos encontra-se descrito no Anexo II a este Contrato de Cessão, sendo certo que tal cronograma é apenas indicativo e que a Devedora não se compromete a segui-lo fielmente.

2.2. Pagamento do Valor de Aquisição: O pagamento do Valor de Aquisição será realizado pela Cessionária, com os recursos da integralização dos CRI, em uma ou mais parcelas (conforme os CRI venham a ser integralizados), após o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), sendo que será deduzido do valor integralizado o montante necessário para arcar com as despesas de estruturação da operação (a serem pagas pela Cessionária, por conta e ordem da Devedora, quando aplicável), conforme descritas no Anexo I a este Contrato. A dedução sobre o Valor de Aquisição ora referida será realizada na primeira liquidação financeira, caso o Valor de Aquisição venha a ser pago em mais de uma parcela.

2.2.1. O Valor de Aquisição, após as deduções descritas no item 2.1., acima, será transferido para conta de livre movimentação da Devedora, sem prejuízo do quanto disposto no item 2.2.2., abaixo.

2.2.2. Caso o valor do Seguro Performance venha a ser inferior ao Valor para Conclusão do Empreendimento, a diferença entre o valor da apólice do Seguro Performance e o Valor para Conclusão do Empreendimento será deduzida do Valor de Aquisição e ficará depositada na Conta Centralizadora, sendo tal diferença liberada à Devedora proporcionalmente aos valores comprovadamente desembolsados no desenvolvimento do Empreendimento, conforme as medições realizadas pela Dexter Engenharia S/C Ltda. ("Empresa de Engenharia Independente").

2.2.3. Se por qualquer eventualidade sobejem recursos na Conta do Patrimônio Separado, após o pagamento de todas as Obrigações Garantidas, tais recursos serão devolvidos à Cedente ou a quem esta indicar.

2.3. Condições Precedentes: Para a formalização da Cessão dos Créditos pela Cedente à Cessionária, e para que os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI sejam utilizados para o pagamento do Valor de Aquisição, conforme disposto no item 2.2., acima, as condições precedentes descritas abaixo deverão ser integralmente atendidas, podendo a Cessionária, a seu único e exclusivo critério, renunciar a quaisquer condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) formalização dos Documentos da Operação. Entende-se por "Documentos da Operação" a Escritura Original e seu Primeiro Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI, o presente Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Promessa de Alienação Fiduciária, a Procuração Pública, o Contrato de Conta Vinculada, o Seguro Performance, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição;
- (ii) entrega da via original da Procuração Pública à Cessionária;
- (iii) comprovação da abertura da Conta Vinculada;
- (iv) os Créditos Imobiliários deverão existir e estar livres e desembaraçados, sem ônus de qualquer natureza que impeçam sua cessão definitiva pela Cedente à Cessionária;
- (v) apresentação da comprovação de que as Debêntures são de titularidade da Cessionária, mediante apresentação de cópia do Livro de Registro de Debêntures da Devedora e da respectiva averbação, que deve constar a Cessionária como debenturista;

  11/37 ✓

- (vi) cumprimento, por parte da Cedente e da Devedora de todas as obrigações firmadas neste Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii) inscrição da Escritura Original e do seu Primeiro Aditamento perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”);
- (viii) arquivamento da RCA que aprova a emissão das Debêntures perante a JUCESP;
- (ix) publicação da RCA que aprova a emissão das Debêntures;
- (x) contratação do Servicer (conforme definido abaixo);
- (xi) conclusão da auditoria jurídica dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder;
- (xii) contratação da Empresa de Engenharia Independente, que realizará a medição das obras do Empreendimento;
- (xiii) contratação do Seguro Performance, com previsão de eventual pagamento de indenização direcionado à Conta do Patrimônio Separado;
- (xiv) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;
- (xv) registro do presente Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;
- (xvi) registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;
- (xvii) registro do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária no cartório de registro de títulos e documentos da sede das partes signatárias;
- (xviii) apresentação do termo de liberação da alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, nos termos da Av. 01 da Matrícula 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul - SP;
- (xix) conclusão da auditoria jurídica do Imóvel em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder;
- (xx) recebimento, pela Cessionária, de opinião legal acerca dos Documentos da Operação e dos contratos que formalizam as Garantias, em termos satisfatórios à Cessionária e ao Coordenador Líder; e

  2137 ✓

(xxi) subscrição e integralização de CRI em montante suficiente ao pagamento, total ou parcial, conforme aplicável, do Valor de Aquisição.

2.3.1. As Condições Precedentes deverão ser cumpridas cumulativamente no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data, sendo prorrogáveis por igual período por único e exclusivo critério da Cessionária desde que a Cedente e a Devedora estejam envidando, comprovadamente, os melhores esforços para o cumprimento das Condições Precedentes acima elencadas.

2.3.1.1. O não cumprimento das Condições Precedentes nos prazos avençados acima, sem que seja obtida a referida prorrogação, acarretará na resolução do presente Contrato de Cessão, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, sem a necessidade de notificação prévia e sem ônus para as Partes, excetuadas as obrigações expressamente previstas neste Contrato de Cessão, bem como o pagamento, pela Devedora, dos custos incorridos na Emissão ("Condição Resolutiva"). Assim, após o advento do prazo previsto no item 2.3.1., caso os CRI já tenham sido parcialmente subscritos e integralizados, a emissão dos CRI deverá ser encerrada com a distribuição parcial destes, não sendo necessária a realização de aditamento aos Documentos da Operação sendo certo que, caso as partes contratantes optem pela realização de tais aditamentos, não será necessária aprovação dos investidores reunidos em assembleia.

2.4. Quitação: Após o recebimento do Valor de Aquisição, conforme venha a ser ajustado caso necessário, será dada pela Cedente à Cessionária plena, geral e imediata quitação referente à obrigação de pagamento do Valor de Aquisição.

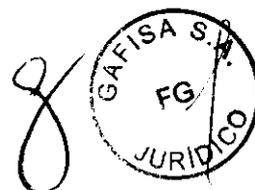
2.4.1. Caso o Valor de Aquisição seja pago em mais de uma parcela, os valores descritos no item 2.2., acima, serão deduzidos da primeira parcela do Valor de Aquisição que venha a ser paga. 

  13/37 ✓

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;



- (vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (vii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- (xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- (xii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xiii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato

8

GAFISA S.A.  
FG  
JURÍDICO 15/37

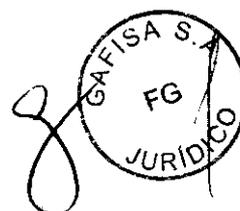
✓

relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

- (xiv) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xv) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xvi) a transferência da titularidade das Debêntures, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e
- (xvii) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

3.2. Declarações da Devedora sobre o Imóvel: A Devedora declara que:

- (i) o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, exceto pela alienação fiduciária constituída nos termos da Av. 01 da Matrícula do Imóvel;
- (ii) não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre o Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, exceto por débito de IPTU que será integralmente quitado previamente o pagamento do Valor de Aquisição, nos termos deste Contrato de Cessão;
- (iii) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionada ao Imóvel, que possam vir a afetar os Direitos Creditórios e/ou



a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

- (iv) não tem conhecimento da existência, no Imóvel de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar os Direitos Creditórios e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (v) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (vi) não tem conhecimento da existência de débitos em relação ao Imóvel, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos procedimentos administrativos ou judiciais;
- (vii) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;
- (viii) o Imóvel não é imóvel foreiro;
- (ix) não possui quaisquer Autos de Infração Ambiental ou débitos ambientais que recaiam sobre o Imóvel. A Devedora declara, ainda, que possui patrimônio financeiro suficiente para arcar com o pagamento de quaisquer débitos, indenizações, multas e/ou para a realização de contrapartidas que venham a ser eventualmente exigidas pelas autoridades competentes, em função de Autos de Infração Ambiental ou quaisquer outros débitos ambientais que recaiam sobre outros imóveis de propriedade direta ou indireta da Devedora;
- (x) o Empreendimento não é objeto de licenciamento ambiental municipal e estadual, não sendo necessário para o desenvolvimento do Empreendimento a obtenção de licença ambiental;



- (xi) não há multas administrativas da Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul que recaiam sobre o Imóvel, comprometendo-se a apresentar a devida Certidão Negativa de Multas Administrativas expedida pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul em até 30 (trinta) dias contados do pagamento total ou parcial do Valor de Aquisição, prorrogáveis por igual período desde que a Devedora comprove a adoção das medidas necessárias para a obtenção do documento. A Devedora declara, ainda, que possui patrimônio financeiro suficiente para arcar com o pagamento de multas administrativas que venha a ser eventualmente condenada a pagar;
- (xii) não há inquéritos, ações civis públicas ou quaisquer outros processos tramitando perante o Ministério Público do Estado de São Paulo e perante o Ministério Público Federal que recaiam sobre o Imóvel. A Devedora declara, ainda, que possui patrimônio financeiro suficiente para arcar com o pagamento de quaisquer débitos, indenizações, multas e/ou para a realização de contra-partidas que venham a ser eventualmente exigidas pelas autoridades competentes, em função de inquéritos, ações civis públicas ou quaisquer outros processos em trâmite perante o Ministério Público do Estado de São Paulo e perante o Ministério Público Federal ou por tais órgãos ajuizados;
- (xiii) o Imóvel não é objeto de tombamento ou desapropriação e não está em torno de áreas atingidas por tombamento ou desapropriação em qualquer esfera;
- (xiv) não foi elaborado qualquer estudo, relatório e/ou laudo por consultores especializados na área ambiental para o Empreendimento, não sendo este documento necessário para as obras que serão realizadas; e
- (xv) é responsável pelo pagamento de todos e quaisquer débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que eventualmente venham a incidir sobre o Imóvel.

3.2.1. A Devedora declara, adicionalmente, que:

- (i) possui patrimônio para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores,

condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, e que possam vir a afetar os Direitos Creditórios e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e

- (ii) não se encontra em estado de insolvência e (i) não foi realizado qualquer pedido nem foi apresentada qualquer petição referente à liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial; (ii) não foram tomadas quaisquer medidas para a nomeação de um administrador judicial para gerenciar qualquer parte dos seus bens; e (iii) não fez ou propôs qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial negociado com seus credores, ou com nenhuma classe de seus credores.

3.3. Declarações da Devedora e da Cedente sobre a Escritura de Emissão de Debêntures: A Devedora e a Cedente declaram, ainda, que:

- (i) as Debêntures foram regularmente emitidas e a Escritura de Emissão de Debêntures permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;
- (ii) as Debêntures encontram-se livres e desembaraçadas de qualquer ônus e gravames; e
- (iii) a totalidade dos valores devidos pela Devedora em função da emissão das Debêntures serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

3.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que (i) avaliou o crédito da Devedora de acordo com seus próprios meios; e (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios.

8

af

19/37 ✓



## CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

- (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, com relação aos valores devidos pela Devedora por conta das Debêntures, importante ressaltar que estes poderão ser arcados com os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios, os quais serão depositados na Conta Vinculada e posteriormente transferidos à Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Conta Vinculada. Caso a Cessionária verifique que não há volume suficiente de recursos oriundos dos Direitos Creditórios para fazer frente ao pagamento das Debêntures, deverá notificar a Devedora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data de pagamento, para que esta realize o pagamento dos valores devidos; e
- (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

4.2. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures e do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

gk

/ ✓

g



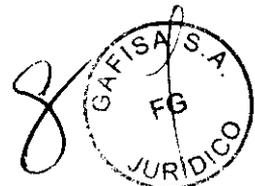
## CLÁUSULA QUINTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

5.1. Documentos Comprobatórios: A Cessionária será responsável pela guarda de uma via original de cada um dos Documentos da Operação e dos “Contratos de Garantia”, assim entendidos: (i) o Contrato de Conta Vinculada e o Contrato de Cessão Fiduciária e seus futuros aditamentos; (ii) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária, a Procuração e os futuros contratos que constituirão a Alienação Fiduciária sobre as Unidades em Estoque; e (iii) a(s) apólice(s) de Seguro Performance.

## CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA CESSIONÁRIA E DA DEVEDORA

6.1. Contratação de Servicer: A Cessionária se compromete a contratar a Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.656.124/0001-09, com sede e foro na cidade de São Paulo, na Rua da Consolação, 368, 5o andar, CEP 01302-000 para atuar como “servicer” dos Direitos Creditórios (“Servicer”), que terá as seguintes atribuições principais:

- (i) Realização da auditoria inicial dos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas, na qual serão verificados: (a) a regularidade da formalização de cada um dos Compromissos de Venda e Compra através da verificação de poderes das partes signatárias; e (b) os valores atribuídos a cada Unidade Vendida e condições de pagamento, de forma a confirmar o valor atribuído a cada um dos Compromissos de Venda e Compra;
- (ii) Validação do arquivo preparado pela Devedora, que contemplará os boletos emitidos mensalmente aos adquirentes das Unidades Vendidas de forma a verificar, mensalmente, através da verificação dos pagamentos realizados na Conta Vinculada, quais boletos foram pagos diretamente na Conta Vinculada, assim como eventuais inadimplementos;
- (iii) Realização de auditoria trimestral acerca dos novos Compromissos de Venda e Compra das Unidades Vendidas e dos eventuais distratos dos Compromissos de Venda e Compra, de forma a permitir a realização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, visando a



21/37

alteração dos anexos que contemplam a lista das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque, assim como para verificar a quantidade de Unidades em Estoque;

- (iv) Elaboração de relatório mensal, todo dia 18 (dezoito), que contemplará a medição (a) do saldo devedor dos Direitos Creditórios das Unidades Vendidas; e (b) o valor das Unidades em Estoque, cujo valor será definido com base no preço médio por metro quadrado das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas ou, na hipótese de a quantidade total de Unidades em Estoque vier a ser maior ou igual a 15% (quinze por cento) da totalidade das Unidades, o preço das Unidades em Estoque será auferido através de laudo de avaliação elaborado pela Dexter Engenharia S/C Ltda. ("Relatório Mensal do Servicer"). Nessa situação, o laudo de avaliação deverá ter sido preparado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data da aferição do preço das Unidades em Estoque. O Relatório Mensal do Servicer também deverá contemplar o resultado da análise prevista na alínea "ii" e também o quanto previsto na alínea "iii" (este último, nos meses em que tal auditoria for realizada).

6.1.1. A Devedora deverá encaminhar ao Servicer, com cópia para Cessionária, relatório gerencial das vendas e/ou distratos dos Compromissos de Venda e Compra referentes às Unidades Vendidas do Empreendimento, conforme modelo anexo à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, até o dia 15 do mês subsequente ao mês de referência do referido relatório.

6.1.2. A totalidade dos custos com a contratação do Servicer serão arcados pela Devedora, sendo certo que a Cessionará poderá deduzir tais custos dos Direitos Creditórios debitados na Conta Vinculada.

6.2. Contratação de Empresa de Engenharia: A Devedora deverá contratar a Empresa de Engenharia Independente, que terá as seguintes atribuições principais:

- (i) medição das obras do Empreendimento, de forma a verificar se as obras estão de acordo com o cronograma físico financeiro das obras do Empreendimento; e

af

8

GAFISA S.A.  
22/37  
FG  
JURÍDICO

✓

- (ii) enviar à Cessionária, mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no dia útil imediatamente seguinte, caso o dia 15 (quinze) não seja um dia útil, relatório contemplando a evolução das obras.

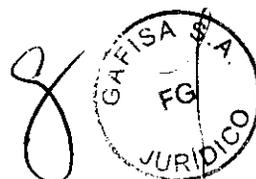
6.3. Características do Seguro Performance: O Seguro Performance será emitido no valor de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), que é o montante suficiente à conclusão das obras de construção do Empreendimento e, à opção da Seguradora, garantirá a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o limite do valor segurado, ou pagará a indenização prevista na apólice à Cessionária.

6.3.1. Até que as Debêntures tenham sido integralmente quitadas ou até o término de conclusão das obras do Empreendimento, o que ocorrer primeiro, o Seguro deverá permanecer em pleno vigor e deverá ser suficiente à conclusão das obras de construção do Empreendimento.

6.3.2. Conforme mencionado no item 2.2.2., acima, caso o valor do Seguro Performance venha a ser inferior ao Valor para Conclusão do Empreendimento, a diferença entre o Valor para Conclusão do Empreendimento e o valor da apólice do Seguro Performance será deduzida do Valor da Cessão e ficará depositada na Conta do Patrimônio Separado, sendo tal diferença liberada à Emissora proporcionalmente aos valores comprovadamente desembolsados no desenvolvimento do Empreendimento, conforme as medições realizadas pela Empresa de Engenharia Independente.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.



23/37 ✓

Se para a Cedente:

**GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida das Nações Unidas nº 8.501, 19º andar, Jardim Universidade Pinheiros

CEP 05.425-070, São Paulo - SP

At.: Carlos Eduardo Moraes Calheiros

Tel.: (11) 3025-9191

E-mail: ccalheiros@gafisa.com.br

Se para a Cessionária:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52

CEP 01451-902, São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de BackOffice

Tel.: (11) 3074-4910

E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

Se para a Devedora:

**GAFISA S.A.**

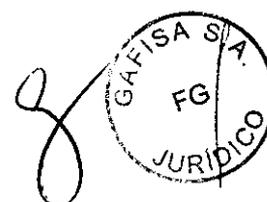
Avenida das Nações Unidas, 8.501, 19º andar

CEP 05.425-070, São Paulo - SP

At.: Carlos Eduardo Moraes Calheiros/CFO e DRI

Tel.: (11) 3025-9191

E-mail: ccalheiros@gafisa.com.br



24/37

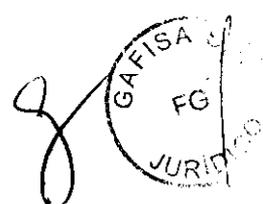
7.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 6.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

7.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

7.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

7.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

7.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou

 25/37 ✓

ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

7.6. Despesas da Emissão dos CRI: As despesas abaixo listadas, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora ou de quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Cedente pelo pagamento (por meio de reembolso), podendo ser deduzidas da Conta Vinculada, nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Cessão Fiduciária:

- (i) todos os emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) emolumentos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais relativos ao registro dos CRI;
- (iii) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Emissão dos CRI, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a ser paga à Securitizadora até o 1 (um) Dia Útil a contar da data de emissão dos CRI;
- (iv) remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga ao Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil a conta da data de emissão dos CRI;
- (v) em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, será devido à Securitizadora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês, atualizada



26/37

anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de pagamento dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

- (vi) remuneração da Instituição Custodiante (i) pelas funções de implantação e registro da CCI o valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), os quais deverão ser pagos até o 5º (quinto) dia útil após a data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 112ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., a serem emitidos tendo como lastro os Créditos Imobiliários, representados pela CCI (“Data de Integralização”); e, (ii) pelas funções de Custodiante parcelas anuais de R\$ R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a Data de Integralização, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (vii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de integralização dos CRI, e as demais parcelas a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, atualização esta calculada *pro rata die*, se necessário, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a gestão fiduciária dos CRI, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição do Agente Fiduciário por qualquer motivo;
- (viii) remuneração devida ao Servicer, no valor de R\$ 8,20 (oito reais e vinte centavos) por Compromisso de Venda e Compra analisado por mês e R\$ 48,00 (quarenta e oito reais) para a análise de cada

    
27/37

novo Compromisso de Venda e Compra, e remuneração devida à Empresa de Engenharia Independente, no valor de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) por vistoria;

- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares e CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Cessionária, e os custos relacionados à assembleia geral de titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (xi) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsas à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a Oferta Pública Restrita, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais, desde que previamente aprovado pela Emissora;
- (xii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pela Emissora;

8

GAFISA S.A.  
FG  
JURÍDICO

28/37

af

- (xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pela Emissora;
- (xiv) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xv) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvi) despesas com a publicação de atos societários da Cessionária e necessárias à realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xvii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Cessionária, desde que expressamente autorizado pela Cedente;
- (xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

7.6.1. As despesas mencionadas nas alíneas (iii), (v), (vi) e (vii) da Cláusula 7.6 acima serão arcadas diretamente pela Devedora ou de quem esta indicar, sendo:

- (i) acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro

8

GAFISA S.A.  
FG  
JURIDICO

29/37 ✓

Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, excluído imposto de renda; e

(ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

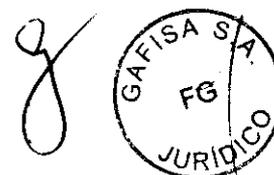
7.6.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 15 (quinze) Dias Úteis.

7.7. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.8. Anuência: A Devedora assina o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse Contrato, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.

7.9. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

7.10. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.



30/37 ✓

## CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

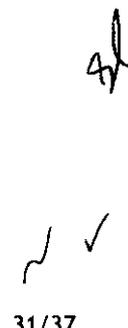
8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: 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 Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

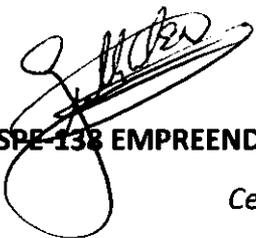
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

    
31/37

(Página de assinatura 1/3 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças" celebrado em 21 de maio de 2018 entre Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasec Securitizadora S.A. e Gafisa S.A.)

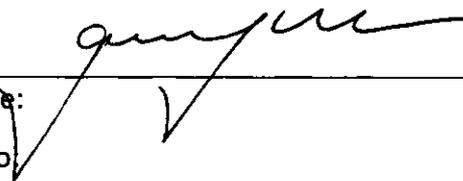
  
**GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
*Cedente*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página de assinatura 2/3 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças" celebrado em 21 de maio de 2018 entre Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasec Securitizadora S.A. e Gafisa S.A.)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária*

*Marcos Ribeiro*

Nome:

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO  
RG. 44.858.325-2  
CPF.308.200.418-07

Cargo:

*Vicente Postiga Nogueira*

Nome:

Vicente Postiga Nogueira  
RG: 877836  
CPF: 076.811.148-07

Cargo:



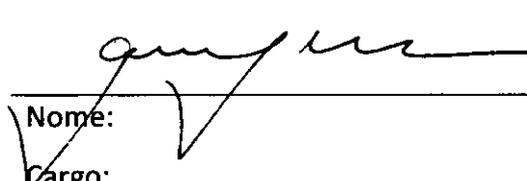
33/37

(Página de assinatura 3/3 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças" celebrado em 21 de maio de 2018 entre a Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasec Securitizadora S.A. e Gafisa S.A.)

  
**GAFISA S.A.**  
Devedora

Nome:

Cargo:

  
Nome:

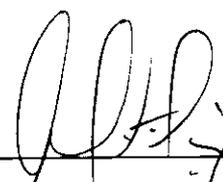
Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

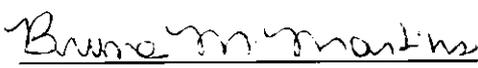
CPF/MF:

  
Mara Cristina Lima  
RG: 23.199.917-31  
CPF: 148.236.208-28

Nome:

RG:

CPF/MF:

  
Bruna Martins

RG: 48.640.312-9

CPF: 406.139.728-13



## ANEXO I – RECURSOS RETIDOS

Nos termos da Cláusula 2.2., os Recursos Retidos serão aplicados para o pagamento das seguintes despesas:

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação	Habitasec	Fixo	R\$150.000,00	12,15%	R\$170.745,59
Assessor Legal	Duarte Garcia	Fixo	R\$ 75.000,00	14,53%	R\$ 87.750,09
Coordenador Líder	Brasil Plural	Fixo	R\$20.000,00	0,00%	R\$20.000,00
Pré-Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,00120%	0,00%	R\$14.637,85
Registro CRI	B3	% do CRI	0,00230%	0,00%	R\$1.748,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00932%	0,00%	R\$7.083,20
Distribuição B3	B3	% do CRI com piso	0,00105%	0,00%	R\$798,00
Taxa de Administração – 1ª parcela	Habitasec	Fixo	R\$ 3.000,00	12,15%	R\$3.414,91
Agente Fiduciário - 1ª parcela	Instituição Custodiante	Fixo	R\$4.000,00	16,33%	R\$4.780,69
Implantação da Custódia, Registro e Transferência CCI	Instituição Custodiante	Fixo	R\$5.000,00	16,33%	R\$5.975,86
Instituição Custodiante - 1ª parcela	Instituição Custodiante	Fixo	R\$2.000,00	16,33%	R\$2.390,34
Auditoria recebíveis	Habix	Por contrato	R\$100,00	0,00%	R\$37.100,00
Medição de Obra	Dexter	Fixo	R\$2.100,00	0,00%	R\$2.100,00
<b>Total</b>					<b>R\$358.524,53</b>

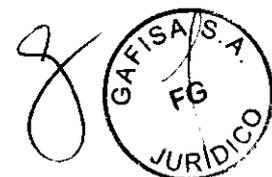
Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota	Tributos para Grossup	Total Geral
Manutenção Conta/Liquidante/Mandatário	Itaú	Mensal	R\$180,00	0,00%	R\$180,00
Conta Escrow	Santander	Mensal	R\$3.500,00	0,00%	R\$3.500,00
Escriturador	Itaú	Mensal	R\$80,00	0,00%	R\$80,00
Auditoria do Patrimônio Separado	Crowe Howarth	Mensal	R\$80,00	0,00%	R\$80,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	Projeto Contabilidade	Mensal	R\$80,00	0,00%	R\$80,00
Lançamento B3	B3	Mensal	R\$80,00	0,00%	R\$80,00
Taxa de Administração	Habitasec	Mensal	R\$3.000,00	12,15%	R\$3.414,91
Agente Fiduciário	Instituição Custodiante	Trimestral	R\$4.000,00	9,65%	R\$4.427,23
Custódia CCI	Instituição Custodiante	Anual	R\$2.000,00	9,65%	R\$2.213,61



 35/37

Medição de Obra	Dexter	Bimestral	R\$2.100,00	0,00%	R\$2.100,00
Gestão de recebíveis	Habix	Mensal/por contrato	R\$8,20	0,00%	R\$8,20

As despesas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na Data de Verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo.



**ANEXO II – CRONOGRAMA INDICATIVO DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

Evento	Meses	Construção	Outros Gastos	Total
1	set-2017		1.012.380	1.012.380
2	out-2017		565.407	565.407
3	nov-2017	318.179	317.195	635.374
4	dez-2017	318.179	224.303	542.482
5	jan-2018	318.179	555.303	873.482
6	fev-2018	318.179	343.781	661.960
7	mar-2018	318.179	343.781	661.960
8	abr-2018	318.179	523.782	841.962
9	mai-2018	941.698	358.897	1.300.595
10	jun-2018	2.492.011	341.290	2.833.301
11	jul-2018	2.131.900	512.399	2.644.299
12	ago-2018	2.235.773	112.899	2.348.672
13	set-2018	3.066.363	115.281	3.181.644
14	out-2018	2.589.015	109.899	2.698.914
15	nov-2018	3.229.236	109.899	3.339.135
16	dez-2018	2.700.188	109.899	2.810.087
17	jan-2019	3.055.724	109.899	3.165.623
18	fev-2019	4.377.464	109.899	4.487.363
19	mar-2019	4.976.070	109.899	5.085.969
20	abr-2019	4.414.779	109.899	4.524.679
21	mai-2019	4.230.267	109.899	4.340.167
22	jun-2019	4.803.917	109.899	4.913.816
23	jul-2019	4.728.283	105.132	4.833.415
24	ago-2019	5.007.381	89.071	5.096.452
25	set-2019	4.378.992	89.071	4.468.062
26	out-2019	3.342.627	89.071	3.431.698
27	nov-2019	2.338.103	96.058	2.434.161
28		1.145.157	680.284	1.825.441
29	jan-2020	261.989	95.284	357.273
30	fev-2020	364.599	108.158	472.757
31	mar-2020	303.190	7.711	310.901
32	abr-2020	302.976	7.711	310.687
33	mai-2020	691.498	0	691.498
34	jun-2020		183.452	183.452
35	jul-2020		0	



 37/37