

INSTRUMENTO PARTICULAR DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP: 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Titular da CCI”);

GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3º andar, conjunto 32, Vila Nova Conceição, CEP: 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 18.493.790/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, neste caso atuando através de sua sede, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, centro, CEP: 20050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”);

(sendo a Titular da CCI, a Emissora e a Instituição Custodiante denominadas, quando em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”);

II – CONSIDERAÇÕES

a) exceto se de outro modo aqui disposto, os termos iniciados com letra maiúscula e não expressamente definidos neste instrumento terão o significado a eles atribuído no *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 Emissora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI");

b) em 21 de maio de 2018, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emitiu 76.000 (setenta e seis mil) Debêntures, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) e no valor nominal total de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), as quais foram subscritas pela Emissora, cujos recursos captados com a integralização das Debêntures destinam-se ao financiamento da construção do Empreendimento, que está sendo desenvolvido pela Devedora no imóvel objeto da matrícula nº 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul-SP ("Imóvel"), nos termos dos artigos 52 e seguintes da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas posteriores alterações ("Lei nº 6.404/1976" ou "Lei de Sociedades por Ações");

c) a emissão das Debêntures foi deliberada e aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 18 de maio de 2018, às 10:00 horas ("RCA"), cuja ata está arquivada na JUCESP sob o nº 256.635/18-3, em 30 de maio de 2018, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de S. Paulo em 25 de maio de 2018, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei de Sociedades por Ações;

d) a Emissora, enquanto titular das Debêntures, emitiu uma (1) CCI, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados nas 76.000 (setenta e seis mil) Debêntures, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, por meio da Escritura de Emissão de CCI;

e) a Emissora, sem integralizá-las, cedeu e transferiu todas as Debêntures, incluindo os Créditos Imobiliários nelas consubstanciados, representados pela CCI, para a Titular da CCI, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças*, firmado em 21 de maio de 2018 entre a Emissora, como cedente, a Titular da CCI, como cessionária, e a Devedora, como interveniente ("Contrato de Cessão");

f) a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, consubstanciados nas 76.000 (setenta e seis mil) Debêntures, está registrada em nome da Titular da CCI na B3, uma vez que a Titular da CCI é a única titular de todas as Debêntures;

g) para assegurar o pagamento das Debêntures e de outras obrigações ("Obrigações Garantidas"), foram constituídos as seguintes garantias ou mecanismos de garantia: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Promessa de Alienação Fiduciária e eventual constituição da Alienação Fiduciária; e (iii) o Seguro Performance ("Garantias");

h) a Titular da CCI vinculou os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, bem como suas Garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 112ª série da 1ª emissão da Titular da CCI ("CRI"), por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, firmado em 21 de maio de 2018 e aditado na presente data entre a Titular da CCI e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário e representante da comunhão de interesses dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

i) os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação ("Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas posteriores alterações ("Instrução CVM 476"), por meio do *Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, da 112ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, firmado em 21 de maio de 2018 entre a Titular da CCI, como emissora e ofertante dos CRI, Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Líder"), como coordenador líder da Oferta, e a Devedora, como interveniente ("Contrato de Distribuição");

j) em 26 de abril de 2019 e em 15 de julho de 2019, titulares dos CRI reuniram-se em assembleia geral (em conjunto, "AGT") e deliberaram por aprovar e autorizar: (i) a alteração da

tabela de amortização dos CRI, constante no anexo I do Termo de Securitização, e, conseqüentemente, a alteração do cronograma de pagamento das Debêntures, constante no anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, para contemplar, inclusive, a prorrogação do prazo de vencimento dos CRI e das Debêntures para 20 de dezembro de 2020; (ii) a adoção da metodologia de amortização acelerada (*cash sweep*), por meio da utilização de todos os recursos recebidos, objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para a amortização extraordinária compulsória das Debêntures e, pois, dos CRI; (iii) o encerramento da Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), uma vez que os Direitos Creditórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) passarão a ser pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (iv) exclusão do mecanismo de apuração do Índice de Cobertura (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em razão da adoção da metodologia de amortização acelerada (*cash sweep*) à Operação; e (v) a celebração de todos os aditamentos aos documentos da Oferta que sejam necessários para implementar as alterações referidas nos itens (i) a (iv) acima ("Alterações"), sendo certo que o endosso da apólice do Seguro Performance, mencionado na ata da AGT, foi efetivado em 08 de maio de 2019;

k) em decorrência, as Partes pretendem aditar a Escritura de Emissão de CCI, para implementar as Alterações aplicáveis, conforme estabelecido no presente instrumento;

l) a implementação das Alterações também foi deliberada e aprovada na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 03 de julho de 2019, às 11 horas ("2ª RCA"), cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de S. Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei de Sociedades por Ações;

m) da mesma forma, a Titular da CCI, enquanto única titular das Debêntures, aprova e autoriza a implementação das Alterações, neste ato e por meio de sua interveniência e anuência no instrumento do segundo aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, firmado nesta data, dispensando-se, assim, a realização de assembleia geral de debenturistas; e



n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção do acordo de vontades nele previsto são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural (“Aditamento”)*, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas, pelo disposto na Escritura de Emissão de CCI e pelas demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Objeto. Pelo presente Aditamento, em razão do quanto mencionado em suas Considerações, acima, as Partes alteram as características da CCI, constantes no Anexo I da Escritura de Emissão da CCI, que, a partir desta data, passa a vigorar na forma do Apêndice A deste Aditamento.

1.1.1. Em decorrência, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento de tais novas características da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações fornecidas pela Titular da CCI, nos termos do item 3.4.1 da Escritura de Emissão de CCI.

1.2. Consolidação. Em razão das alterações realizadas nos termos do item 1.1, acima, as Partes resolvem consolidar a Escritura de Emissão de CCI, na forma do Apêndice B deste Aditamento. Para evitar quaisquer dúvidas, todas as referências aos documentos da Oferta na versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, constante no Apêndice B deste Aditamento, devem ser consideradas como referências a esses documentos conforme estejam em vigor e conforme sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer documentos que os sucederem.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ratificação. Permanecem inalteradas, assim como ficam neste ato ratificadas pelas Partes, todas as demais disposições da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CUSTÓDIA

3.1. Custódia. Uma via original e assinada deste Aditamento será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA QUARTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

4.1. Legislação Aplicável. Este Aditamento será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Foro de Eleição. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo e qualquer litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, renunciando 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 instrumento em três vias, de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 16 de julho de 2019.

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

(Página de assinatura 1/3 do *Instrumento Particular do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 16 de julho de 2019 entre Habitasec Securitizadora S.A., Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Titular da CCI



Nome:

Cargo:

Marcos Ribeiro do Valle Neto
RG:44.858.325-2
CPF:308.200.418-07



Nome:

Cargo:

Vicente Postiga Nogueira
RG:877836
CPF:076.811.148-07

✓

✓

✓

(Página de assinatura 2/3 do *Instrumento Particular do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 16 de julho de 2019 entre Habitasec Securitizadora S.A., Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

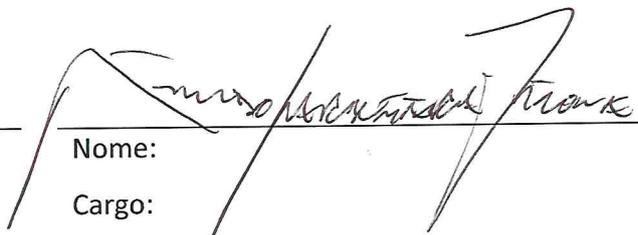
GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Emissora da CCI



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

L

✓

✓

(Página de assinatura 3/3 do *Instrumento Particular do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 16 de julho de 2019 entre Habitasec Securitizadora S.A., Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: 	Nome:
Cargo: Matheus Gomes Faria CPF: 058.133.117-69	Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: <u>Alexandra m. Catoira</u>	Nome: <u>Kaluama Zachi Alarcon</u>
CPF: Alexandra Martins Catoira RG: 44.074.192-0 CPF: 362.321.978-95	CPF: KALUAMA ZACCHI ALARCON RG: 47.271.730-3 CPF: 389.317.148-74

✓

✓

APÊNDICE A AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL FIRMADO EM 16 DE JULHO DE 2019 ENTRE HABITASEC SECURITIZADORA S.A., GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de maio de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. TITULAR DA CCI		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52		
CEP: 01451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. EMISSORA		
Razão Social: Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
CNPJ: 18.493.790/0001-50		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, parte, Eldorado Business Tower, Jardim Universidade Pinheiros		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. DEVEDORA		
Razão Social: GAFISA S.A.		
CNPJ: 01.545.826/0001-07		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, 8.501		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

5. TÍTULO
<p>É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade das Debêntures (os Créditos Imobiliários) decorrentes do “<i>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.</i>”, firmado em 21 de maio de 2018 e aditado na mesma data e em 16 de julho de 2019 entre a Gafisa S.A. (“<u>Devedora</u>”), na qualidade de emissora das Debêntures, a Titular da CCI, na qualidade de debenturista, e a Emissora, na qualidade de debenturista inicial, conforme aditado de tempos em tempos (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”).</p>

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
<p>O imóvel que será financiado com os recursos dos Créditos Imobiliários é o empreendimento denominado “<i>Moov Espaço Cerâmica</i>”, 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.</p>

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data de Emissão	21 de maio de 2018;
Data de Vencimento	20 de dezembro de 2020;

Prazo Total	944 (novecentos e quarenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 76.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	Sobre o valor nominal unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros 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 S/A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva data de integralização, até a data do efetivo pagamento;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;
Periodicidade de Pagamento de juros	Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive, até 20 de maio de 2019.

	Após o pagamento da Amortização devida no dia 20 de maio de 2019, sem prejuízo da Amortização Extraordinária (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), o saldo devedor das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, em 20 de dezembro de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
Garantias:	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Alienação Fiduciária e eventual constituição da Alienação Fiduciária (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e o Seguro Performance (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

APÊNDICE B AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL FIRMADO EM 16 DE JULHO DE 2019 ENTRE HABITASEC SECURITIZADORA S.A., GAFISA SPE-138 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Consolidação da Escritura de Emissão de CCI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES:

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

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, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP: 01.451-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Titular da CCI”);

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 sob o nº 18.493.790/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

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 sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”);

(a Titular da CCI, a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionadas em conjunto, doravante denominadas simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

RESOLVEM, neste ato, celebrar este “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

“ <u>B3 (Segmento UTVM)</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento UTVM) , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
“ <u>BACEN</u> ”:	Significa o Banco Central do Brasil;
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>CDI</u> ”:	Significa Certificado de Depósito Interbancário a ser utilizado como taxa de remuneração;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recursos, presentes e futuros, oriundos da comercialização e da futura comercialização (conforme aplicável) da totalidade das unidades autônomas vinculadas ao Empreendimento listadas no anexo I do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Habitasec Securitizadora S.A., na qualidade de fiduciária;

<u>“CNPJ”</u> :	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significam 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;
<u>“Data de Emissão”</u> :	É a data de emissão das Debêntures, qual seja: 21 de maio de 2018;
<u>“Debêntures”</u> :	São as 76.000 (setenta e seis mil) debêntures, totalizando o valor de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Devedora”</u> :	Significa a GAFISA S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u> :	Significa a Escritura de Emissão de Debêntures e esta Escritura de Emissão de CCI, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Empreendimento”</u> :	O empreendimento denominado <i>“Moov Espaço Cerâmica”</i> , 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;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Significa este <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> ;
<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u> :	Significa o <i>“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.”</i> firmado entre a Devedora, na qualidade de emissora das debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, em 21 de maio de 2018,

	conforme aditado, na mesma data, por meio do “ <i>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.</i> ”;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme acima qualificada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Parte(s)</u> ”:	Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente;
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”:	B3 (Segmento UTVM) ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI, conforme definido na cláusula primeira deste instrumento;
“ <u>Titular da CCI</u> ”:	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais são de titularidade da Emissora.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, que corresponde à integralidade dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 01 (uma) CCI integral que representa a totalidade das Debêntures.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, estão especificados nos Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural e será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, contendo as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da documentação completa.

3.5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I à esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.11. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I à esta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura.

CLÁUSULA QUARTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

4.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, sub-

rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, a expensas da Devedora.

5.1.1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; (ii) registro da CCI no Sistema de Negociação, transferências da CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia da CCI.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que certo que serão de responsabilidade da Devedora, as demais despesas ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas no item 5.2. acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular da CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.4. Remuneração da Instituição Custodiante: Será da seguinte forma: (i) Implantação e Registro: 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) Custódia da CCI: parcelas anuais de 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.

5.4.1. Os valores do item (ii) da cláusula 5.4 acima serão atualizados anualmente pelo IPCA/IBGE, ou, em sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, atualização esta calculada *pro rata die*, se necessário.

5.4.2. Os pagamentos dos itens (i) e (ii) da cláusula 5.4 acima serão acrescidos dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excluído o imposto de renda.

5.4.3. Em caso de mora no pagamento da remuneração da Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos (a) a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE.

5.4.4. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela CETIP no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas (i) aos "registros de contratos" (registro da CCI); (ii) "serviços de Agente de Pagamento para CCI" (se for o caso); (iii)

“transações por modalidade”. (iv) Utilização mensal; (v) “taxa de comprovação de titularidade”; (vi) “alteração nos registros da CCI”; e (vii) Atualização de Preços unitários da CCI, todos os itens acima se baseiam nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da CETIP, nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão de CCI: (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 ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos nesta Escritura de Emissão de CCI, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura de Emissão de CCI 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.

6.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Sucessão: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada 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.

6.5. Validade e Eficácia: Qualquer alteração a presente Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

6.6. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

7.2. 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 desta Escritura de Emissão de CCI, 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 instrumento em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de maio de 2018.
--	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----	--------------------	-----------------

1. TITULAR DA CCI		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52		
CEP: 01451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. EMISSORA		
Razão Social: Gafisa SPE-138 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		
CNPJ: 18.493.790/0001-50		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, parte, Eldorado Business Tower, Jardim Universidade Pinheiros		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. DEVEDORA		
Razão Social: GAFISA S.A.		
CNPJ: 01.545.826/0001-07		
Endereço: Avenida das Nações Unidas, 8.501		
CEP: 05425-070	Cidade: São Paulo	UF: SP

5. TÍTULO

É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade das Debêntures (os Créditos Imobiliários) decorrentes 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 em 21 de maio de 2018 e aditado na mesma data e em 16 de julho de 2019 entre a Gafisa S.A. (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, a Titular da CCI, na qualidade de debenturista, e a Emissora, na qualidade de debenturista inicial, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel que será financiado com os recursos dos Créditos Imobiliários é o empreendimento denominado “*Moov Espaço Cerâmica*”, 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.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data de Emissão	21 de maio de 2018;
Data de Vencimento	20 de dezembro de 2020;
Prazo Total	944 (novecentos e quarenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 76.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), na Data de Emissão;
Juros Remuneratórios	Sobre o valor nominal unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos

	<p>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 S/A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a respectiva data de integralização, até a data do efetivo pagamento;</p>
Encargos Moratórios:	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;</p>
Periodicidade de Pagamento de juros	<p>Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;</p>
Periodicidade de Pagamento da Amortização	<p>Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive, até 20 de maio de 2019.</p> <p>Após o pagamento da Amortização devida no dia 20 de maio de 2019, sem prejuízo da Amortização Extraordinária (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), o saldo devedor das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento, em 20 de dezembro de 2020, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;</p>

Garantias:	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Alienação Fiduciária e eventual constituição da Alienação Fiduciária (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures) e o Seguro Performance (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.