SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

celebrado entre

**NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*na qualidade de Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*na qualidade de Debenturista*

**GAFISA S.A.**

*na qualidade de Fiadora*

e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*na qualidade de Interveniente Anuente*

[●] de [●] de 2022

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

1. Pelo presente instrumento particular, de um lado:

**NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 3° andar, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n° 34.861.820/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE n° 35300555376, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”);

1. De outro lado:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações com registro de companhia aberta na CVM sob o n° 01840-6, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n° 35300157648, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

1. Na qualidade de fiadora:

**GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na CVM sob o n° 16101, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3° andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n° 35300147952, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiadora”);

1. E, na qualidade de interveniente anuente:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35905306057, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública com esforços restritos de distribuição de CRI (conforme abaixo definido), realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais instrumentos normativos aplicáveis, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário dos CRI”).

sendo a Emissora, a Debenturista, a Fiadora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. em 15 de setembro de 2020, as Partes celebraram o *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de* *Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da* *Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*, o qual foi registrado (i) na JUCESP em 2 de outubro de 2020, sob o nº ED003545-2/000, e (ii) no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo (“Cartório de RTD”) em 21 de setembro de 2020, sob o nº 2.204.853, conforme aditado em 3 de março de 2022 (“Escritura de Emissão”), estabelecendo os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Emissora (“Debêntures”), que inseriu-se no contexto de uma operação de securitização de créditos imobiliários, resultando na emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) série da 1ª (primeira) emissão da Debenturista (“CRI”), aos quais os créditos imobiliários foram vinculados como lastro nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização”,* celebrado em 15 de setembro de 2020, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
2. em [●] de [●] de 2022, os Titulares dos CRI, representando [●]% ([●] por cento) dos CRI em Circulação, aprovaram, dentre outras matérias: **(i)** a alteração na mecânica da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definida abaixo); **(ii)** a alteração da razão do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo); **(iii)** a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido abaixo) e do Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); **(iv)** a alteração do rol das Garantias para prever a baixa das Hipotecas referentes aos Empreendimentos Moov Parque Maia e do Moov Estação Brás, bem como a constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definida) sobre unidades autônomas prontas e acabadas dos referidos Empreendimentos, de propriedade da Fiadora; **(v)** a celebração, pela [Fiadora, pela Emissora, e pela Securitizadora, com a interveniência anuência da I230 Coronel Mursa ou da SPE I610 Antonieta SPE, conforme o caso, e do Agente Fiduciário] de Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis para outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(vi)** a autorização à Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, para a realização de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários à implementação das deliberações previstas nos itens “(i)” a “(v)” acima, incluindo, mas não se limitando à celebração do presente Aditamento (conforme definido abaixo), do aditamento ao Termo de Securitização, do aditamento ao Instrumento de Emissão de CCI, dos termos de liberação de hipotecas, de novos contratos de garantia e de aditamentos aos contratos de garantia (“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”); [**Nota Gafisa:** Será mantida hipoteca apenas do Upside Paraíso, os demais empreendimentos serão convertidos em AF] [**Nota Cescon Barrieu:** Banco Master, favor confirmar se estão de acordo, tendo em vista estar diferente da estrutura inicialmente discutida. Caso estejam de acordo, ajustaremos os documentos para prever a nova estrutura]
3. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Emissora, a Securitizadora, a Fiadora, a I610 Antonieta SPE e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Moov Parque Maia, o qual encontra-se em processo de registro no 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022; [**Nota Gafisa:** a Hipoteca já está registrada] [**Nota Cescon Barrieu:** a presente redação dispõe acerca do registro do Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca, e não da Hipoteca em si]
4. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Emissora, a Securitizadora, a Fiadora, a I230 Coronel Mursa SPE e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Moov Estação Brás, o qual encontra-se em processo de registro no 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022; [**Nota Gafisa:** a Hipoteca já está registrada] [**Nota Cescon Barrieu:** a presente redação dispõe acerca do registro do Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca, e não da Hipoteca em si]
5. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, [*a Fiadora, a Emissora e a Debenturista, com a interveniência anuência* *da I230 Coronel Mursa ou da SPE I610 Antonieta SPE, conforme o caso, e do Agente Fiduciário dos CRI*] [celebraram em [●] de [●] de 2022 // celebrarão] Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel”) para outorga de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre unidades autônomas prontas e acabadas dos Empreendimentos [Moov Parque Maia e Moov Estação Brás], de propriedade da Fiadora, conforme [a serem descritas nos // descritas no Anexo [●] dos] Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; [**Nota Cescon Barrieu**: trecho em amarelo a ser ajustado a depender da nova estrutura das garantias]
6. em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em [●] de [●] de 2022 (“AGE da Emissora 2022”), foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração do presente Aditamento, do aditamento ao Termo de Securitização, de novos contratos de garantia e de aditamentos aos contratos de garantia; [**Nota Gafisa:** Entendemos que os atos societários RCA (Gafisa) e AGE (Novum) para contratação da operação sejam suficientes para esta reestruturação, haja vista que não se trata de nova captação, mas apenas readequação dos termos. Podemos seguir assim? Complementando, as disposições societárias obrigam a realização de ato societário quando há formalização de nova contratação com obrigação, sendo que, no caso da S.A., em valor superior previsto em Estatuto Social. Considerando que não se trata de nova contratação, nem de nova contratação de obrigação, a formalização de atos para alterar condições desta natureza (alteração de forma de garantia, de hipoteca para alienação fiduciária), não enseja a formalização de novo ato] [**Nota Cescon Barrieu**: novos atos societários serão necessários, tendo em vista que haverá (i) a alteração de termos e condições da Oferta; e (ii) a liberação de garantias existentes, bem como a constituição de novas garantias]
7. em sede de Reunião do Conselho de Administração da Fiadora, realizada em [●] de [●] de 2022 (“RCA da Fiadora 2022” e, em conjunto com AGE da Emissora 2022, os “Atos Societários da Emissão”), foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração do presente Aditamento, a baixa das Hipotecas referentes aos Empreendimentos [Moov Parque Maia e do Moov Estação Brás], bem como a constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre unidades autônomas prontas e acabadas de referidos Empreendimentos, de propriedade da Fiadora; [**Nota Cescon Barrieu**: trecho em amarelo a ser ajustado a depender da nova estrutura das garantias imobiliárias]
8. [●] de [●] de [●], a Emissora e a Fiadora aditaram a Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé, para que a hipotecante do Scena Tatuapé constituísse hipoteca sobre a fração ideal do Scena Tatuapé atualmente oneradas em favor da Via Empreendimentos Imobiliários S.A. – SPE 303, correspondente a aproximadamente 58% (cinquenta e oito por cento) do terreno desse empreendimento; [**Nota Cescon Barrieu:** favor preencher data do aditamento]
9. as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de modo a refletir as alterações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, bem como a celebração do aditamento à Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé mencionada no Considerando “(H)” acima; e
10. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e condições abaixo previstas.

# DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

* 1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

# AUTORIZAÇÕES

* 1. O presente Aditamento é firmado com base nas deliberações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e nos Atos Societários da Emissão.

# REGISTROS

* 1. Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emissão [**Nota Gafisa:** sugiro indicar os dados do ato já registrado, que aprovou a operação, se for o caso. Atos societários já realizados. Entendemos que não seja necessária nova aprovação] [**Nota Cescon Barrieu:** conforme destacado acima, será necessária a realização de novos atos societários da Gafisa e Novum]
		1. Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), a AGE da Emissora 2022 será devidamente arquivada na JUCESP, bem como será publicada no jornal “[●]”, observado o disposto nas Cláusulas 2.1.1 e 3.1.2 da Escritura de Emissão. [**Nota Cescon Barrieu:** favor indicar jornal de publicação da Novum]
			1. A Emissora deverá **(i)** protocolar a AGE da Emissora 2022 na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua realização; e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro, 1 (uma) cópia digitalizada da AGE da Emissora 2022 devidamente arquivada na JUCESP.
		2. Nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a RCA da Fiadora 2022 será devidamente arquivada na JUCESP, bem como será publicada no jornal “[●]”, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 da Escritura de Emissão. [**Nota Cescon Barrieu:** favor indicar jornal de publicação da Gafisa]
			1. A Fiadora deverá **(i)** protocolar a RCA da Fiadora 2022 na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua realização; e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro, 1 (uma) cópia digitalizada da RCA da Fiadora 2022 devidamente arquivada na JUCESP.
	2. Inscrição do Aditamento na JUCESP

* + 1. O presente Aditamento será devidamente inscrito na JUCESP, pela Emissora e às suas expensas, nos termos do artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.
		2. A Emissora compromete-se a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a obtenção do referido registro, 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente registrada na JUCESP deste Aditamento, sendo certo que a Emissora deverá efetuar o protocolo deste Aditamento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data. A Emissora envidará seus melhores esforços para que este Aditamento venha a ser registrado na JUCESP no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do protocolo, podendo ser automaticamente prorrogado por igual período, sem a necessidade de qualquer manifestação ou aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI.
	1. Averbação do Aditamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos
		1. Adicionalmente e sem prejuízo ao disposto acima, para todos os fins e efeitos legais, especialmente em virtude da fiança prestada pela Fiadora, este Aditamento será protocolizado para averbação, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da assinatura deste Aditamento, no Cartório de RTD, sendo que 1 (uma) cópia digitalizada da via devidamente averbada na forma aqui prevista deverá ser enviada à Debenturista ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data da obtenção do registro.

# ALTERAÇÕES

* 1. As Partes decidem, de comum acordo, alterar a definição de “**Documentos da Operação**” que consta da Cláusula 1.1 da Escritura de Emissão, passando a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Documentos da Operação”* | *conforme definidos cada um no Termo de Securitização, significa, em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão; (ii) o(s) boletim(ns) de subscrição das Debêntures; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) [as Hipotecas/ a Hipoteca]; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Instrumento de Emissão de CCI; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) cada boletim de subscrição dos CRI; (xi) a declaração de investidor profissional; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (xiii) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.* |

* 1. As Partes decidem, de comum acordo, (a) alterar as redações das Cláusulas 7.6.4, 7.6.5, 7.12 e 8.2.1, itens “(vi)” e “(xxv)”, da Escritura de Emissão, que passarão a vigorar com as seguintes novas redações, (b) incluir o item “(xxvi)” à Cláusula 8.2.1 da Escritura de Emissão, que passará a vigorar com a redação abaixo, e (c) excluir a atual Cláusula 7.6.4.1 da Escritura de Emissão:

*“7.6.4.* *Garantias Imobiliárias.*

*7.6.4.1. Hipotecas de Terrenos. Em garantia das Obrigações Garantidas, foi constituída, por meio da assinatura e registro das “Escrituras Pública de Hipoteca de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebradas entre cada Desenvolvedora ou a Fiadora, na qualidade de outorgante hipotecária, conforme o caso, a Debenturista, na qualidade de credora hipotecária, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de interveniente anuente (“Escrituras de Hipotecas”), as hipotecas (i) de determinadas unidades integrantes do (a) Belvedere Lorian Boulevard, correspondente a, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) do total das unidades do Belvedere Lorian Boulevard; (b) Upside Paraíso, correspondente a, aproximadamente, 86% (oitenta e seis por cento) do total das unidades do Upside Paraíso; (c) Moov Estação Belém, correspondente a, aproximadamente, 62% (sessenta e dois por cento) do total das unidades do Moov Estação Belém; e (d) Parque Ecoville – Torre Barigui, correspondente a, aproximadamente, 69% (sessenta e nove por cento) do total das unidades do Parque Ecoville – Torre Barigui, e Parque Ecoville – Torre Passaúna, correspondente a, aproximadamente, 70% (setenta por cento) do total das unidades do Parque Ecoville – Torre Passaúna; (ii) das unidades integrantes do Scena Tatuapé, correspondente a, aproximadamente, [●]% ([●] por cento) do terreno do Scena Tatuapé (em conjunto, “Hipotecas”), observado que as unidades comercializadas dos Empreendimentos serão liberadas automaticamente pela Securitizadora, sem manifestação dos Titulares dos CRI, nos termos das Escrituras de Hipoteca, e mediante comunicação à Securitizadora e a Certificadora, conforme abaixo definido, para acompanhamento do Índice Mínimo de Garantias (conforme abaixo definido) e do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme abaixo definido).”* [**Nota Cescon Barrieu:** favor informar novo percentual, considerando o aditamento da Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé] [**Nota Gafisa:** Cláusula merece revisão e ajuste, bem como indicação precisa de quais imóveis que compõem a garantia manterão hipoteca e quais serão convertidas em AF.] [**Nota Cescon Barrieu:** Banco Master, conforme nota no item “(B)” dos “Considerandos” favor confirmar se estão de acordo com a nova estrutura. Caso positivo, faremos os ajustes necessários]

*7.6.4.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, por meio da assinatura e registro de cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre [a Fiadora, a Emissora e a Debenturista, com a interveniência anuência da I230 Coronel Mursa ou da SPE I610 Antonieta SPE, conforme o caso, e do Agente Fiduciário dos CRI] (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), a alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, de unidades autônomas prontas e acabadas dos empreendimentos [Moov Parque Maia e Moov Estação Brás], de propriedade da Fiadora, observado que a soma do valor das referidas unidades deverá equivaler a, no mínimo, [R$100.000.000,00 (cem milhões de reais)// o valor do Saldo Devedor das Debêntures], conforme laudo de avalição, emitido por [●] em [●] de [●] de [●]* *(“Alienação Fiduciária de Imóveis”).* [**Nota Pavarini:** O estoque destes 2 não atinge 100%. Vamos voltar com a Gafisa. Adicionalmente, favor encaminhar o Laudo de Avaliação que comprove o montante de R$ 100MM] [**Nota Gafisa:** De imediato, serão alienadas as unidades dos empreendimentos: (a) Belvedere Lorian Boulevard; (c) Moov Estação Belém; (d) Parque Ecoville - Torre Barigui e Parque Ecoville - Torre Passaúna (e) das unidades integrantes do Scena Tatuapé; (f) Moov Parque Maia e (g) Moov Estação Brás, podendo ser alienadas as unidades do Upside Paraíso, caso seja necessário.] [**Nota Cescon Barrieu:** Banco Master, conforme nota no item “(B)” dos “Considerandos” favor confirmar se estão de acordo com a nova estrutura. Caso positivo, faremos os ajustes necessários] **[Nota IB**: Time Cescon, não é necessário deliberar no caput da cláusula a alteração da garantia de hipoteca para AF?] [**Nota Cescon Barrieu:** a ser discutido em call com o grupo]

*“7.6.5. Fiança. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Debenturista, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da presente Escritura de Emissão, nos termos a seguir descritos (“Fiança” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, Cessão Fiduciária, as Hipotecas, as Alienação Fiduciárias de Imóveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, as “Garantias”)”.*

*“7.12.* *Amortização Extraordinária Obrigatória. Sempre que verificada geração de caixa positiva consolidada das Desenvolvedoras, que será apurada mensalmente pelo Agente de Obras e informada à Securitizadora no Relatório de Solicitação de Recursos, sendo o valor de geração de caixa positiva indicada como “Excedente Disponível para Amortização” no modelo constante no Anexo VI desta Escritura de Emissão: (a) desde que não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, a partir de [●] de outubro de 2022 (inclusive), o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido [pela Securtizadora] para a Conta de Livre Movimentação (conforme definida abaixo), em até [●] ([●]) Dias Úteis contados da data do recebimento do respectivo Relatório de Solicitação de Recursos, até que o montante total transferido para a Conta de Livre Movimentação nos termos desta Cláusula 7.12, item “(a)”, seja equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Liberação para a Conta de Livre Movimentação”); e (b) após a conclusão da Liberação para a Conta de Livre Movimentação em montante equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).*

*(...)”*

*“8.2. Vencimento Antecipado Não Automático*

*8.2.1.* *Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”), a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI convocarão uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela não declaração ou não do vencimento antecipado das Debêntures (“Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, “Vencimento Antecipado”), observadas as disposições da Cláusula 8.2.3 e seguintes abaixo:*

*(...)*

*(vi) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, seja aqui prevista e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária, [nas Escrituras de Hipotecas// na Escritura de Hipoteca] e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo aqui descrito não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;*

*(...)*

*(xxv)* *caso não seja observado o Índice Mínimo de Garantias e/ou o Novo Índice Mínimo de Garantia e que não tenha sido realizada a Amortização Extraordinária Obrigatória ou sua recomposição por meio da constituição de outras garantias aceitas pela Securitizadora, desde que aprovadas pelos Titulares dos CRI[, com exceção da hipótese prevista na cláusula 7.12, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação de inobservância prevista nesta disposição].* [**Nota Gafisa:** Acredito que seja interessante a inserção de um prazo de cura, ainda que a hipótese não acarrete vencimento antecipado automático] [**Nota Cescon Barrieu:** entendemos que o ajuste não seja aplicável, já que a cura está dentro do conceito de recomposição aqui prevista]

*Para os fins aqui previstos no item “(xxv)” acima, o “Índice Mínimo de Garantias” será calculado mensalmente pela Securitizadora, todo dia 20 (vinte), sendo que o valor das garantias para fins de cálculo desse índice deverá ser equivalente a, no mínimo, 200% (duzentos por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme fórmula abaixo, sendo certo que para fins de cálculo desse índice, a Certificadora deverá medir (a) o saldo devedor dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) das unidades autônomas vendidas, considerando todos os Empreendimentos em conjunto (“Unidades Vendidas”), em valor nominal (sem considerar eventuais projeções de índices inflacionários, assim como sem trazer a valor presente); e (b) o valor das unidades em estoque, considerando todos os Empreendimentos em conjunto (“Unidades em Estoque”), cujo valor será definido com base no preço médio por metro quadrado das 10 (dez) últimas unidades autônomas vendidas por Empreendimento multiplicado pelas respectivas áreas privativas de cada unidade em estoque do respectivo Empreendimento, descontados os custos de corretagem e impostos.*

*Para apuração do Índice de Mínimo de Garantias, utilizar-se-á a fórmula abaixo:*

*Índice de Mínimo de Garantia = Valor dos Direitos Creditórios Cedidos + Estoque  ≥ 2,00*

*Saldo Devedor das Debêntures*

*Onde:*

*Estoque = corresponde ao valor das Unidades em Estoque, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas unidades autônomas vendidas de cada Empreendimento, líquido de corretagem e impostos, conforme apurado mensalmente pela Certificadora.*

*Saldo Devedor das Debêntures = correspondente ao saldo devedor das Debêntures, na data de cálculo.*

*Valor dos Direitos Cedidos = corresponde ao somatório das parcelas das Unidades Vendidas:*

*Valor dos Direitos Cedidos = ∑ (fluxo Unidades Vendidas)*

*Onde:*

*Fluxo Unidades Vendidas = corresponde à receita das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas programadas, sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data base. O Fluxo será validado mensalmente pela Certificadora.*

*Para os fins aqui previstos no item “(xxv)” acima, o “Novo Índice Mínimo de Garantias” será calculado mensalmente pela Securitizadora, todo dia 20 (vinte), sendo que o valor das garantias para fins de cálculo desse índice deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do saldo devedor das Debêntures, conforme fórmula abaixo, sendo certo que para fins de cálculo desse índice, a Certificadora deverá medir [●]. [****Nota Cescon Barrieu****: Favor descrever a medição para o cálculo do Novo Índice Mínimo de Garantia] [****Nota Gafisa:*** *Entendemos que a redação deva compreender que este índice está ligado a composição dos direitos creditórios no cálculo da razão de garantia]*

*Para apuração do Novo Índice de Mínimo de Garantias, utilizar-se-á a fórmula abaixo:*

*Novo Índice de Mínimo de Garantia = Valor dos Direitos Elegíveis  ≥ 1,15*

*Saldo Devedor das Debêntures*

*Onde:*

*Saldo Devedor das Debêntures = correspondente ao saldo devedor das Debêntures, na data de cálculo.*

*Valor dos Direitos Elegíveis = corresponde ao somatório das parcelas não pagas ou a vencer dos contratos que:*

*a) estejam em dia ou com atraso inferior a 120 (cento e vinte) dias*

*b) estejam em fase de repasse”*

*“(xxvi) caso não seja observado o Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis ou sua recomposição por meio da constituição de alienação fiduciária de imóvel de outras unidades autônomas prontas e acabadas de quaisquer Empreendimentos.*

*Para os fins aqui previstos no item (xxvi) acima, o “Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis” será verificado mensalmente pela Securitizadora, todo dia 20 (vinte), sendo que a somatória do valor de venda das unidades dadas em garantia para fins de cálculo desse índice deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor do Saldo Devedor das Debêntures. Caso em qualquer medição seja verificado que o Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis não foi respeitado, a Securitizadora deverá comunicar a Emissora por escrito acerca do referido descumprimento (“Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis”). A Emissora deverá, em até [●] ([●]) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrar novos contratos de alienação fiduciária de imóveis em relação a outras unidades autônomas prontas e acabadas de [quaisquer] Empreendimentos, em valor suficiente para que a somatória volte a respeitar o Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis.” [****NOTA Jur Trustee****: acho oportuno alterar a cláusula de vencimento antecipado não automático, incluindo isso no item xxv na Cl.8.2.1. Assim, acho oportuno incluir a alteração da Cl.8.2.1 para incluir a não observação do índice mínimo de AF de imóveis como hipótese de vencimento antecipado também.] [****Nota Cescon Barrieu:*** *por se tratar de índices diferentes, inclusive com medições diferentes, criamos o item “xxvi” dentro da Cl. 8.2.1 para tratar sobre o Índice Mínimo de Alienação Fiduciária de Imóveis]*

# DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA FIADORA

* 1. A Emissora e a Fiadora declaram e garantem, por si, nesta data, que:
1. são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
2. estão devidamente autorizadas e obtiveram as devidas aprovações, inclusive, conforme aplicável, societárias, regulatórias ou governamentais, necessárias à celebração deste Aditamento e ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste Aditamento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
3. os representantes legais da Emissora e da Fiadora que assinam este Aditamento têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora e/ou da Fiadora, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. a celebração deste Aditamento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pela Fiadora, conforme o caso; e
5. todas as declarações e garantias prestadas pela Emissora e pela Fiadora, conforme o caso, na Escritura de Emissão permanecem válidas e verdadeiras nesta data.

# RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

* 1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

# DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
	2. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
	3. As Partes concordam e declaram que o presente Aditamento constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas das Partes, e constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, respectivamente, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), sendo que as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.
	4. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.
	5. Este Aditamento deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de uma ou mais Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Contrato num local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.
	6. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.
	7. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando, assim, as Partes certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, mediante a utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [●] de [●] de 2022.

*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

*(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)*

*Página de assinatura 1/5 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*

**NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nome:  |  | Nome:  |
| Cargo:  |  | Cargo:  |

*Página de assinatura 2/5 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nome:  |  | Nome:  |
| Cargo:  |  | Cargo:  |

*Página de assinatura 3/5 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*

**GAFISA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nome:  |  | Nome:  |
| Cargo:  |  | Cargo:  |

*Página de assinatura 4/5 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nome:  |  | Nome:  |
| Cargo:  |  | Cargo:  |

*Página de assinatura 5/5 do “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.”*

**Testemunhas**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** |  | **2.** |
| Nome: RG:  |  | Nome: RG:  |
| CPF/ME:  |  | CPF/ME:  |