[TERCEIRO] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS [Nota Cescon Barrieu: favor confirmar o número do aditamento]

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

**275ª SÉRIE**

**DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**

Desenho de animal

Descrição gerada automaticamente com confiança média

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

(nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização**)**

Companhia Securitizadora – CVM nº 477

CNPJ/ME n° 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa,

CEP 01455-000, São Paulo - SP

[●] de [●] de 2022

[TERCEIRO] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações registrada na Categoria S1 na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o n° 477, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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 (“Securitizadora”); e

**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 nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário, adiante denominados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*”, datado de 15 de setembro de 2020, conforme aditado em 24 de setembro de 2020 e em 3 de março de 2022 (“Termo de Securitização”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora;
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 na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como seu deslocamento para a Cláusula 9 (Obrigações Adicionais da Emissora) da Escritura da Emissão de Debêntures; **(iii)** a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); **(iv)** a alteração do rol das Garantias para prever a baixa das Hipotecas das unidades descritas no **Anexo A** deste Aditamento, referentes aos empreendimentos Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Scena Tatuapé, Gafisa Upside Paraíso, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna (“Baixa das Hipotecas”), bem como a constituição de alienação fiduciária sobre todas as unidades autônomas prontas e acabadas dos referidos empreendimentos, de propriedade da Gafisa S.A. (CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07) (“Fiadora”), as quais encontram-se descritas no **Anexo B** deste Aditamento (em conjunto, “Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(v)** a celebração entre a Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME nº 34.861.820/0001-90) (“Novum”), a Fiadora, a Securitizadora, as Desenvolvedoras e o Agente Fiduciário, de Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis para outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(vi)** a autorização à Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, 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), de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, 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”);
3. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, 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;
4. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, a Securitizadora, a Gafisa SPE-128, a Fiadora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Belvedere Lorian Boulevard, o qual encontra-se em processo de registro no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022;
5. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, 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;
6. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I240 Serra de Jaire SPE e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Moov Belém, o qual encontra-se em processo de registro no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022;
7. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I490 Afonso de Freitas SPE e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Gafisa Upside Paraíso, o qual encontra-se em processo de registro no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022;
8. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, a Securitizadora, a SPE Parque Ecoville, a Fiadora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca que recai sobre a fração ideal de [●]% ([●] por cento) do imóvel, equivalente às unidades autônomas prontas e acabadas do parque Ecoville - Torre Passaúna do empreendimento que estão atualmente oneradas com a hipoteca, o qual encontra-se em processo de registro no 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022;
9. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em [●] de [●] de 2022, a Novum, a Securitizadora, a Fiadora, a I950 Tuiuti SPE e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca de determinadas unidades integrantes do Scena Tatuapé, o qual encontra-se em processo de registro no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme protocolo nº [●], de [●] de [●] de 2022;
10. conforme aprovado na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, [foram/serão] celebrados, entre as respectivas partes, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis para a outorga de cada Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme unidades descritas no **Anexo B** deste Aditamento;
11. em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Novum realizada em [●] de [●] de 2022, foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração do aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de novos contratos de garantia e de aditamentos aos contratos de garantia;
12. em sede de Reunião do Conselho de Administração da Fiadora, realizada em [●] de [●] de 2022, foi aprovada, dentre outras matérias, a celebração aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a Baixa das Hipotecas, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;

[**Nota Cescon Barrieu:** time Opea, favor confirmar se será necessária a celebração de novo ato societário da Securitizadora para a celebração do presente aditamento e demais documentos referentes à presente reestruturação]

1. [●] de [●] de [●], a Novum 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, até então onerada em favor da Via Empreendimentos Imobiliários S.A. – SPE 303, correspondente a aproximadamente 58% (cinquenta e oito por cento) do terreno desse empreendimento;
2. A Securitizadora alterou sua razão social de “RB Capital Companhia de Securitização” para “Opea Securitizadora S.A.”;
3. as Partes desejam aditar o Termo de Securitização de modo a refletir as alterações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e o disposto no Considerando “(N)” acima, bem como a celebração do aditamento à Escritura de Hipoteca do Scena Tatuapé mencionada no Considerando “(M)” acima; e
4. 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 “*[Terceiro] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e condições abaixo previstas.

# DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

* 1. Definições. 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 Termo de Securitização.
  2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

# AUTORIZAÇÕES

* 1. O presente Aditamento é firmado com base nas deliberações aprovadas na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, cuja ata será arquivada na JUCESP. [**Nota Cescon Barrieu:** Agente Fiduciário, favor confirmar se será necessária a publicação da ata da referida Assembleia Especial dos Titulares]

# REGISTROS

* 1. O presente Aditamento será registrado para custódia no Custodiante da CCI, nos termos da Cláusula 17.1 do Termo de Securitização. [**Nota Cescon Barrieu:** time Opea favor confirmar se o aditamento também deverá ser registrado na B3]

# ALTERAÇÕES

* 1. As Partes, por meio deste Aditamento, concordam em atualizar a razão social da Securitizadora, de modo que todas as referências à “RB Capital Companhia de Securitização” deverão ser lidas como “Opea Securitizadora S.A.”.
  2. As Partes decidem, de comum acordo, alterar a definição de “**Documentos da Operação**”, “**Escrituras de Hipotecas**”, “**Garantias**”, e “**Hipotecas”** que constam da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Documentos da Operação”* | *Significa, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (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) a Escritura de Hipoteca; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) a Escritura 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.* |
| *(...)* |  |
| *“Escritura de Hipoteca”* | *Significa a “Escritura Pública de Hipoteca” celebrada entre a Novum, na qualidade de outorgante devedora, a Securitizadora, na qualidade de outorgada credora, e a SPE Parque Ecoville, na qualidade de hipotecante, com a interveniência anuência da Fiadora e do Agente Fiduciário.* |
| *(...)* |  |
| *“Garantias”* | *Significam (i) a Hipoteca; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) a Fiança, (v) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Reserva; e (vii) o Fundo de Obras.* |
| *(...)* |  |
| *“Hipoteca”* | *Significa a hipoteca de determinadas unidades integrantes do Parque Ecoville – Torre Barigui, correspondente a, aproximadamente, 69% (sessenta e nove por cento) do total das unidades do Parque Ecoville – Torre Barigui, conforme descrito no item 8.1.3 deste Termo de Securitização.* |

* 1. As Partes decidem, de comum acordo, incluir a definição de “***Alienações Fiduciárias de Imóveis***”, “***Apresentação Evidência Protocolos***”, “***Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis***” na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme abaixo, a partir da data de assinatura do presente Aditamento, de acordo a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| *“Alienações Fiduciárias de Imóveis”* | *Significam as alienações fiduciárias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, de todas as unidades autônomas prontas e acabadas dos empreendimentos Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Parque Ecoville - Torre Passaúna e Moov Belém, de propriedade da Fiadora.* |
|  |  |
| *“Apresentação Evidência Protocolos”* | *Significa a apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos protocolos nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de cada* “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca” referente às hipotecas de determinadas unidades integrantes do Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna.* |
| *(...)* |  |
| *“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”* | *Significa cada “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado* entre *a Novum, a Fiadora, a Securitizadora, as Desenvolvedoras e o Agente Fiduciário.* |

* 1. As Partes decidem, de comum acordo, (a) excluir a Cláusula 8.1.3.1, 8.1.5 e o item (xxv) da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização; e (b) alterar as redações das Cláusulas 3.1 itens “(n)” e “(t)”, 6.3 itens “(vi)” e “(xii)”, 6.5, 8.1.3, 8.1.4. do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

*“3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

*(...)*

*n)* *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 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o valor de geração de caixa positiva indicada como “Excedente Disponível para Amortização” no modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures: (a) a partir da data de Apresentação Evidência Protocolo, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido [pela Securtizadora] para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), em até 2 (dois) 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 de titularidade da Novum nos termos da Cláusula 7.12, item “(a)” da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de titularidade da Novum em montante equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou (1) enquanto não ocorrer a Apresentação Evidência Protocolos, e/ou (2) caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado ou a Novum esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”);*

*(...)*

*t) Garantia dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos por (i) Hipoteca; (ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Fiança, (v) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Reserva; e (vii) o Fundo de Obras.”*

*“6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Não Automático: Os CRI serão resgatados antecipadamente, em sua totalidade, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e de eventuais despesas do Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstos na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura ali previstos, após a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma e no prazo previstos no item 6.3.1 abaixo, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures transcritos abaixo apenas para fins de referência:*

*(...)*

*(vi) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, seja prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária, 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;*

*(...)*

*(xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como para o cumprimento de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures desde que a Devedora não venha a tomar as medidas legais competentes, dentro do prazo legal, para suspender ou cancelar o ato administrativo que determinou a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, observado que a falta de regularização de autorizações e licenças poderá ser amortizada extraordinariamente pelo valor mínimo de desligamento (“VMD”), conforme constante na Cláusula 18 da Escritura de Hipoteca;*

*(...)”*

*“6.5. 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 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o valor de geração de caixa positiva indicada como “Excedente Disponível para Amortização” no modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures: (a) a partir da data de Apresentação Evidência Protocolo, e desde que (1) não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), e (2) a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o montante correspondente ao Excedente Disponível para Amortização deverá ser transferido [pela Securtizadora] para a Conta de Livre Movimentação de titularidade da Novum (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), em até 2 (dois) 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 de titularidade da Novum nos termos da Cláusula 7.12, item “(a)” da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de titularidade da Novum em montante equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou (1) enquanto não ocorrer a Apresentação Evidência Protocolos, e/ou (2) caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado ou a Novum esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do referido valor e deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).*

*6.5.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória, será realizada mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento”*

*“8.1.3. Garantias Imobiliárias.*

*8.1.3.1. Hipoteca de Terreno. Em garantia das Obrigações Garantidas, foi constituída, por meio da assinatura e registro da Escritura de Hipoteca, a hipoteca de determinadas unidades integrantes do Parque Ecoville - Torre Barigui, correspondente a, aproximadamente 69% (sessenta e nove por cento) do total das unidades do Parque Ecoville - Torre Barigui, observado que as unidades comercializadas do Parque Ecoville – Torre Barigui serão liberadas automaticamente pela Securitizadora, sem manifestação dos Titulares dos CRI, nos termos da Escritura de Hipoteca, e mediante comunicação à Securitizadora e a Certificadora, para acompanhamento do Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.*

*8.1.3.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, por meio da assinatura e registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, de todas as unidades autônomas prontas e acabadas dos empreendimentos Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Parque Ecoville - Torre Passaúna e Moov Belém, de propriedade da Fiadora (“Alienação Fiduciária de Imóveis”).”*

*“8.1.4. Fiança. Em garantia das Obrigações Garantidas, a Fiadora presta fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se como fiadora e principal pagadora pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Fiança” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, as “Garantias”).”*

* 1. As Partes decidem, de comum acordo, alterar a redação dos fatores de risco descritos abaixo, que passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

***“Risco relacionado à ausência de patrimônio de afetação constituído para o Empreendimento Parque Ecoville*** *[****Nota Cescon Barrieu****: favor confirmar se a manutenção do presente fator de risco permanece necessária]*

*O patrimônio de afetação garante que o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora. O pedido de constituição de patrimônio de afetação para a incorporação do Empreendimento Parque Ecoville ainda está em fase de análise perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.*

*Enquanto não for constituído o patrimônio de afetação, o empreendimento poderá ser objeto de ônus contratuais ou judiciais para a garantia de dívidas da Desenvolvedora, ainda que não atreladas ao desenvolvimento do empreendimento. Não temos como garantir que a respectiva Desenvolvedora conseguirá obter todas as respectivas autorizações para promover o cancelamento de ônus não atrelados ao empreendimento, o que poderá afetar negativamente a Hipoteca e os Titulares dos CRI.”*

*“****As Garantias no âmbito da Emissão podem ser insuficientes para quitar o saldo devedor dos CRI em caso de inadimplemento das obrigações da Emissora com relação à Emissão***

*Observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários contarão com Garantias, dentre as quais (i) Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de unidades vendidas e promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis futuros das unidades em estoque; (ii) Hipoteca de determinadas unidades integrantes do Parque Ecoville – Torre Barigui, correspondente a, aproximadamente, 69% (sessenta e nove por cento) do total das unidades do Parque Ecoville – Torre Barigui; (iii) Alienação Fiduciária das ações da Devedora e quotas das Desenvolvedoras, (iv) Cessão Fiduciária das contas bancárias das Desenvolvedoras e da Devedora; (v) Alienação Fiduciária de unidades autônomas prontas e acabadas dos empreendimentos Moov Parque Maia, Belvedere Lorian Boulevard, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Parque Ecoville - Torre Passaúna e Moov Belém, todos de propriedade da Fiadora; (vi) fiança da Gafisa S.A, e, no caso de a Devedora não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Titulares dos CRI dependerão do processo de excussão das Garantias contra a Devedora, a Gafisa e as Desenvolvedoras, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Securitizadora.*

*Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Quotas das Desenvolvedoras e o Contrato de Cessão Fiduciária poderão ter sua excussão total prejudicada negativamente caso eventual excussão parcial contra uma ou mais Desenvolvedoras (ou a Devedora) configure a quitação integral da dívida garantida pelas Garantias.*

*A Cessão Fiduciária foi constituída sobre as contas de livre movimento de titularidade da Devedora e das Desenvolvedoras e os recursos ali mantidos serão livremente movimentados pela Devedora e Desenvolvedoras, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Não há obrigação de manutenção de recursos mínimos nessas contas como garantia do pagamento das Debêntures e consequente dos CRI. A Securitizadora deverá notificar os bancos caso ocorra um evento de inadimplemento das Debêntures, mas não como assegurar que os bancos cumprirão tal determinação e, portanto, poderá haver nenhum recurso nas contas dadas em garantia para o cumprimento das obrigações das Debêntures e dos CRI. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte desses créditos.*

*Ademais, foram identificadas contingências fiscais em relatórios de débitos tributários das Desenvolvedoras e da Gafisa S.A., as quais podem afetar a solvabilidade das Desenvolvedoras, que outorgam garantia sobre os direitos creditórios das unidades de seu respectivo Empreendimento ou dos Imóveis (quando relativos a tributos imobiliários), bem como dificultar o cumprimento de suas obrigações, e, consequentemente, a excussão das Garantias. A existência de débitos de natureza fiscal pode afetar a capacidade de pagamento e solvabilidade da Gafisa S.A., da Devedora e/ou das Desenvolvedoras e, deste modo, dificultar ou impedir o cumprimento das obrigações assumidas por estas no âmbito dos Documentos da Operação, e, consequentemente, a excussão das Garantias. A ausência da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União da Gafisa S.A. para a constituição de alienação fiduciária de ações da Devedora, conforme dispõe o artigo 47, inciso I, alínea (c) da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, poderá ser questionada futuramente pelo Fisco.”*

*“****Risco relacionado à Hipoteca dos Imóveis que integram as Garantias*** *[****Nota Cescon Barrieu:*** *favor confirmar se podemos excluir o presente fator de risco]*

*Na presente data, a Hipoteca dos Imóveis que integram as Garantias não se encontra devidamente constituída, na medida que referida Hipoteca não foi registrada nos cartórios competentes, havendo somente a prenotação. Enquanto referidos registros não forem realizados,* *referida garantia real ainda não estará constituída e aperfeiçoada o que impossibilitará a execução dessa garantia pela Securitizadora, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.*

*Enquanto os registros não forem realizados, referida garantia real não serão oponível a terceiros e os Imóveis estarão sujeitos à constituição de direitos reais de terceiros ou a novas onerações decorrentes de outras dívidas da Fiadora ou das Desenvolvedoras.”*

*“****Risco relacionado a indisponibilidades dos Imóveis que integram as Garantias***

*Há indisponibilidades decorrentes de processos judiciais averbadas na matrícula do Empreendimento Parque Maia e os Imóveis podem ser objeto de novas indisponibilidades em razão de processos judiciais movidos por terceiros contra a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras, sem que a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras venham a ter conhecimento prévio sobre a averbação dessas indisponibilidades. Enquanto os bens da Fiadora e/ou das Desenvolvedoras estiverem indisponíveis, não será possível o registro da Hipoteca e/ou das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, se anteriores ao pedido de registro, ou a alienação das futuras unidades autônomas dos Empreendimentos, o que pode afetar a solvabilidade da Fiadora e/ou das Desenvolvedoras. Não temos como garantir que a Fiadora e/ou as Desenvolvedoras conseguirão obter todas respectivas autorizações para promover o cancelamento dessas indisponibilidades sobre os Imóveis e se essas eventuais futuras indisponibilidades poderão afetar negativamente a Hipoteca, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os Titulares dos CRI.”*

# DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA E DO AGENTE FIDUCIÁRIO

* 1. A Securitizadora neste ato declara que:

1. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras sob a forma de sociedade por ações, registrada na Categoria S1 na CVM sob o n° 477;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Aditamento e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Aditamento têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. este Aditamento constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
5. todas as declarações e garantias prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização permanecem válidas e verdadeiras nesta data.
   1. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:
6. aceitar integralmente o presente Aditamento, em todas as suas cláusulas e condições;
7. estar devidamente autorizado a celebrar este Aditamento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
8. a celebração deste Aditamento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
9. ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Aditamento; e
10. que todas as declarações e garantias prestadas pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização permanecem válidas e verdadeiras nesta data.

# RATIFICAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

# DISPOSIÇÕES GERAIS

* 1. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
  2. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Aditamento, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
  3. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou pela Devedora no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  4. Todas as alterações do presente Aditamento, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto pelo disposto no item 19.9 do Termo de Securitização.
  5. As partes reconhecem, desde já, que o presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.
  6. 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.
  7. 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.

# FORO

* 1. Legislação Aplicável: Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
  2. Foro: 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 1/3 do* “*[Terceiro] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

*Página de assinatura 2/3 do* “*[Terceiro] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

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

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

*Página de assinatura 3/3 do* “*[Terceiro] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”*

**Testemunhas**

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

**ANEXO A AO [TERCEIRO] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**LISTA DAS UNIDADES OBJETO DA BAIXA DAS HIPOTECAS**

|  |  |
| --- | --- |
| **Empreendimento** | **Unidades objeto da Baixa das Hipotecas** |
| Moov Parque Maia | [●] |
| Belvedere Lorian Boulevard | [●] |
| Scena Tatuapé | [●] |
| Gafisa Upside Paraíso | [●] |
| Moov Estação Brás | [●] |
| Moov Belém | [●] |
| Parque Ecoville – Torre Passaúna | [●] |

**ANEXO B AO [TERCEIRO] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

[**Nota Cescon Barrieu:** Gafisa, favor preencher as informações abaixo]

**LISTA DAS UNIDADES OBJETO DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE IMÓVEIS**

|  |  |
| --- | --- |
| **Empreendimento** | **Unidades objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis** |
| Moov Parque Maia | [●] |
| Belvedere Lorian Boulevard | [●] |
| Scena Tatuapé | [●] |
| Gafisa Upside Paraíso | [●] |
| Moov Estação Brás | [●] |
| Moov Belém | [●] |
| Parque Ecoville – Torre Passaúna | [●] |