**ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO DE GARANTIA DE HIPOTECA**

 **S A I B A M**  quantos virem esta escritura pública que **aos \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** dias do mês de \_\_\_\_\_\_\_\_ do ano dois mil e vinte e dois **(2022)**, nesta Cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, neste 2º. Tabelião de Notas e perante mim, **Patricia Naliato de Sousa,** Substituta do 2º. Tabelionato de Notas desta comarca da Capital do Estado de São Paulo, compareceram perante mim, partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **DEVEDORA**, doravante designada simplesmente **“DEVEDORA”**,

**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 nos termos do artigo 13 de seu estatuto social, por seus diretores: **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 23.119.488-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 26514030831, endereço eletrônico: lortiz@gafisa.com.br e **GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 9081430309 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 00749863099, endereço eletrônico: gpesenti@gafisa.com.br, ambos com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-90;

de outro lado, como **CREDORA**, doravante designada simplesmente **“CREDORA”**,

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da RB Capital Companhia de Securitização), sociedade por ações registrada na Categoria S1 na 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 CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE n° 35300157648, ato representada nos termos do artigo 29 de seu estatuto social, por seus procuradores: **THIAGO FARIA SILVEIRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 22.366.436-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 137.685.467-80, endereço eletrônico thiago.faria@opeacapital.com e **JÉSSICA DINIZ CUSTÓDIO**, brasileira, solteira, maior, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 48.910.360-1 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 422.665.978-33, endereço eletrônico jessica.diniz@opeacapital.com, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6° andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros, CEP 01.455-000;

como **HIPOTECANTE**,

**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 nos termos do artigo 30 do estatuto social consolidado por seus diretores: **SHEYLA CASTRO RESENDE**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da carteira de identidade nº 1.310.408-2 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 07069698631, endereço eletrônico: sresende@gafisa.com.br, e **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 23.119.488-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 26514030831, endereço eletrônico: lortiz@gafisa.com.br, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900;

como **INTERVENIENTES ANUENTES**,

a **I230 CORONEL MURSA SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.758/0001-93, com seu contrato social consolidado datado de 25 de abril de 2022, registrado na JUCESP sob nº 289.304/22-2 em sessão de 6 de junho de 2022, não havendo alteração posterior, neste ato representada nos termos da cláusula oitava, parágrafo segundo, do contrato social consolidado por seu diretor: **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 23.119.488-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 26514030831, endereço eletrônico: lortiz@gafisa.com.br, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900 (“**I230**”)

e a **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, com sua última alteração contratual consolidada datada de 2 de abril de 2018, registrada na JUCESP sob o nº 275.876/18-4, em sessão de 28 de junho de 2018, NIRE 33.2.0064417-1, não havendo alteração posterior, neste ato representada nos termos da cláusula sétima, parágrafo segundo, do contrato social consolidado por **PEDRO PAULO FARME D´AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 25.725.590-1, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.883.727-02, endereço eletrônico pedro.oliveira@simplificpavarini.com.br, residente e domiciliado na Rua Tavares Cabral, 209, apto 193, Pinheiros, Cidade São Paulo/SP (“**SIMPLIFIC**”).

Todos os representantes das pessoas jurídicas que assinam este ato, declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações, aqui arquivados e acima citados. Os presentes reconhecidos como os próprios de que trato, reconhecendo a identidade e capacidade dos mesmos, mediante documentação apresentada, do que dou fé. **Considerando que:**

**(A)** em 15 de setembro de 2020, a Devedora, a Credora, a Hipotecante e a Simplific 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 em 21 de setembro de 2020, sob o nº 2.204.853, conforme aditado de tempos em tempos (“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 **DEVEDORA** (“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 **CREDORA** (“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 **CREDORA** e a **SIMPLIFIC**;

**(B)** em garantia à operação mencionada no item “(A)” anterior, foi lavrada Escritura Pública de Hipoteca em 17 de setembro de 2020, pelo 29º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 1319, fls. 115/178), conforme registrada no R.8 da matrícula nº 151.675 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Escritura de Hipoteca Original”);

**(C)** de acordo com o Av.11 de 27 de abril de 2021 da matrícula nº 151.675 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo foi averbada a construção de uma área de 17.469,46m², tendo sido abertas as matrículas individualizadas de cada uma das unidades autônomas do empreendimento “*MOOV Estação Brás*”;

**(D)** foi firmado entre a Devedora, a Credora, a Hipotecante e a Simplific, o 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., datado de 1 de novembro de 2022, o qual alterou, dentre outras matérias: (i) o termo definido “Documentos da Operação” constante da Escritura de Hipoteca Original; e (ii) a atualização das hipóteses de vencimento antecipado da Escritura de Emissão previstas na Escritura de Hipoteca Original; e

**(E)** as Partes firmaram ainda termo de quitação para liberação parcial da hipoteca objeto da Escritura de Hipoteca Original, referente à algumas unidades, que será apresentado a registro ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, concomitantemente com o presente Instrumento. Isso posto, as Partes neste ato celebram esta Retificação, Ratificação e Primeiro Aditamento ao Instrumento Público de Hipoteca (“Aditamento”), que será regido pelos seguintes termos e condições.

**ARTIGO I – DEFINIÇÕES**. **Cláusula 1.1.** Os termos utilizados neste instrumento e iniciados em letra maiúscula, exceto se previsto de outra maneira neste Aditamento, terão o mesmo significado atribuído a eles na Escritura de Hipoteca Original. Todos os termos definidos neste Aditamento terão o mesmo significado sempre que utilizados em qualquer outro certificado ou documento entregue ou preparado com relação a este Aditamento, exceto se previsto de outra maneira nesse certificado ou documento.

**ARTIGO II – RERRATIFICAÇÃO E ALTERAÇÕES AO CONTRATO**. **Cláusula 2.1.** As Partes neste ato concordam em **retificar** o termo definido de “Documentos da Operação” descrito na cláusula 1.3 da Escritura de Hipoteca Original, que passará a ter a seguinte redação, e não como constou na Escritura de Hipoteca Original:

 “***1.3.*** *Fazem parte da Oferta os seguintes documentos (conforme definidos no Termo de Securitização): (i) a 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 Escrituras de 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.”*

**Cláusula 2.2.** As Partes neste ato concordam em **retificar** o item “vi” da Cláusula 8.2 da Escritura de Hipoteca Original, que passará a ter a seguinte redação, e não como constou na Escritura de Hipoteca Original: “*(vi) inadimplemento, pela DEVEDORA, de qualquer obrigação não pecuniária a ela atribuída, relacionada às Debêntures, esteja ela prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, no Contrato de Cessão Fiduciária, neste instrumento 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 aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado*.”

**Cláusula 2.2.1.** As Partes retificam ainda o item “xxv” da Cláusula 8.2 da Escritura de Hipoteca Original, que passará a ter a seguinte redação, e não como constou na Escritura de Hipoteca Original: “*(xxv) caso, após concluída a liberação do total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) no âmbito da Liberação para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido na Escritura de Emissão), o Índice Mínimo de Garantias ou o Novo Índice de Garantia, conforme definidos e calculados na Escritura de Emissão, não seja observado por mais de 3 (três) meses, consecutivos ou não, e que não tenha sido realizada sua recomposição nos termos previstos na Escritura de Emissão.”* **ARTIGO III – DISPOSIÇÕES DIVERSAS**. **Cláusula 3.1****.** A **DEVEDORA** e a **HIPOTECANTE**,neste ato, declaram à **CREDORA**, na data desta Rerratificação e Aditamento, que as declarações e garantias prestadas por elas na Escritura de Hipoteca Original são válidas na presente data como se fossem totalmente redigidas neste instrumento. **Cláusula** **3.2.** A **DEVEDORA** entregará à **CREDORA**, no prazo de **[5 (cinco) Dias Úteis]** (ou período mais longo que a **CREDORA** possa razoavelmente acordar) a contar do devido registro desta Rerratificação e Aditamento pelo Cartório de Registro de Imóveis, uma cópia digital de uma versão registrada desta Rerratificação e Aditamento.

**Cláusula 3.3.** Para os fins do Artigo 361 do Código Civil Brasileiro, as Partes declaram que esta Rerratificação e Aditamento não constitui uma novação das obrigações estabelecidas segundo a Escritura de Hipoteca Original.

**Cláusula 3.4.** Todas as disposições da Escritura de Hipoteca Original que não tenham sido expressamente alteradas ou modificadas por esta Rerratificação e Aditamento permanecerão em pleno vigor e efeito de acordo com os termos da Escritura de Hipoteca Original e serão aplicáveis *mutatis mutandis* a esta Rerratificação e Aditamento como se fossem totalmente redigidas neste instrumento.

**Cláusula 3.5.** Esta Rerratificação e Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. As Partes contratantes concordam, em caráter irrevogável e irretratável, em submeter aos tribunais competentes do local da comarca dos Imóveis, qualquer demanda ou controvérsia resultante desta Rerratificação e Aditamento, com a expressa renúncia ao foro de qualquer outro tribunal, por mais privilegiado que possa ser.

**DAS CERTIDÕES**: A **CREDORA** tem ciência dos dispositivos contidos na Lei Federal n.º 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/1986, na Lei Federal 8.212/1991, na Portaria Conjunta n.º 3/2007, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, todavia dispensou as apresentações e seus arquivamentos nesta serventia, exceto as seguintes: Certidão de propriedade e de ônus reais, relativa aos Imóveis objetos desta, todas localizadas no município de São Paulo – Estado de São Paulo, 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, **emitidas em [inserir],** de forma eletrônica e assinada digitalmente, que ficam arquivadas nestas Notas; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida por meio do site www.tst.jus.br sob n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_\_\_\_\_, válida até \_\_\_\_\_\_\_\_\_; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa De Débitos Relativos Aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida aos \_\_\_\_\_\_\_, válida até \_\_\_\_\_\_\_\_, com código de controle n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Certidão Negativa de Débitos Fiscais n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, em \_\_\_\_\_\_\_\_, válida por \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dias.

**DAS AUTORIZAÇÕES E REQUERIMENTOS**: As partes autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura.

**DA CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE**: Realizada nesta data e nos termos do artigo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do Provimento CGJ-SP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para a inscrição no CNPJ/ME da DEVEDORA, com resultado negativo segundo o relatório código hash: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **DOS ARQUIVAMENTOS**: *Conforme preceitua o Cap. \_\_\_\_\_\_\_\_*[inserir]*, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Provimento nº 100/2020 - CNJ, todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial, tais como, as matrículas dos imóveis, escritura de hipoteca originária, ficam, nesta data, arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 2º. Tabelionato de Notas da comarca da Capital do Estado de São Paulo, tendo como referência o número de ordem do protocolo informatizado deste mesmo ato notarial.*

**ENCERRAMENTO**: De como assim o disse, pediu-me que lhe lavrasse a presente escritura, a qual lhe sendo lida, acharam-na conforme, aceita, outorga e assina.