**Opea Securitizadora S.A.**

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

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

CEP 01455-000 – São Paulo, SP

**INSTRUÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA**

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE** **TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE (IF: 20I0668028) DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome/Denominação do Titular dos CRI (Em caso de fundo de investimento, preencher com os dados do gestor/administrador, conforme o caso, e incluir a lista de fundos representados ao final desta instrução de voto):** |  |
| **CPF/CNPJ do Titular dos CRI (Em caso de fundo de investimento, preencher com os dados do gestor/administrador, conforme o caso, e incluir a lista com o CNPJ dos fundos representados ao final desta instrução de voto):** |  |
| **E-mail para Contato:** |  |
| **Telefone(s) para Contato:** |  |

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta instrução de voto a distância (“Instrução de Voto”) da Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. (CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22) (“Emissora”), a ser realizada **exclusivamente de forma digital e remota**, nos termos do artigo 26, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2022, em **[●] de [●] de 2022**, às **[●]** horas[, conforme edital de convocação publicado no “*Valor Econômico*” (“Jornal de Publicação”) nas edições dos dias [●], [●] e [●] de [●] de 2022, com divulgação simultânea na página do Jornal de Publicação na internet, nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada] (“Assembleia Especial”), que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes forem atribuídos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*”, celebrado em 15 de setembro de 2020, entre a Emissora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01) (“Agente Fiduciário”), conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”) ou no “*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 15 de setembro de 2020, conforme aditado de tempos em tempos, celebrado entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A.(CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90) (“Novum”), a Emissora e a Gafisa S.A. (CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07) (“Fiadora”), com a interveniência anuência do Agente Fiduciário. [**Nota Cescon Barrieu**: a convocação será ajustada conforme definição da estrutura]

**Orientações para preenchimento da Instrução de Voto**

Para que esta Instrução de Voto seja considerada válida e os votos ali proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia Especial, deverão ser observados os seguintes requisitos:

1. todos os campos deverão ser preenchidos, incluindo a indicação do nome ou denominação social completa do Titular dos CRI e o número do CPF ou CNPJ, bem como indicação de endereço eletrônico e telefone para eventuais contatos;
2. o voto em cada deliberação deverá ser assinalado apenas em um dos campos (“aprovar”, “rejeitar” ou “abster-se”), sendo desconsideradas as Instruções de Voto rasuradas;
3. ao final, o Titular dos CRI ou seu(s) representante(s) legal(is) deverá(ão) assinar a Instrução de Voto, informando, ainda, a data de local de assinatura; e
4. a entrega da Instrução de Voto deverá observar a regulamentação aplicável, assim como as orientações abaixo.

**Orientações para envio da Instrução de Voto**

O Titular dos CRI que optar por exercer seu direito de voto a distância por esta Instrução de Voto deverá enviar os documentos abaixo indicados:

1. Instrução de Voto devidamente preenchida, rubricada e assinada. Não será exigido o reconhecimento de firma de assinaturas, notarização ou consularização na Instrução de Voto. [Nota IB: Cescon, o a Instrução de Voto pode ser assinada eletronicamente, certo? Existem plataformas digitais que não possuem a função “rubricar”, assim entendem que seria pertinente incluir que, em caso de assinatura eletrônica, a plataforma a ser utilizada deve necessariamente dispor dessa função? Ou a rubrica pode ser dispensada em caso de assinatura eletronica?]
2. Documentos de identificação e representação:
3. **participante pessoa física**: cópia digitalizada de documento de identidade do Titular dos CRI; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia Especial e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador; e
4. **demais participantes**: cópia digitalizada do estatuto/contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular dos CRI (i.e. ata de eleição da diretoria) e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia Especial e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador.

O envio desta Instrução de Voto e dos documentos necessários para participação na Assembleia Especial deverá ser realizado preferencialmente até 2 (dois) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Especial, ou, ainda, podendo ser encaminhado até o horário previsto para a realização da Assembleia, para os endereços eletrônicos ri@opeacapital.com, com cópia para o endereço eletrônico [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br). [Nota IB: Cescon, é viável operacionalmente para a securitizadora receber as instruções de voto na hora da assembleia?]

Os votos recebidos até o início da Assembleia Especial por meio a Instrução de Voto serão computados como presença para fins de apuração de quórum de as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Instrução de Voto do mesmo Titular dos CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia Especial, a Instrução de Voto mais recente enviada por tal Titular dos CRI ou seu representante legal.

A efetiva data de recebimento do voto será a data de recebimento, pela Emissora, da Instrução de Voto e de todos os documentos que a acompanham, em formato eletrônico, conforme indicado acima.

A Instrução de Voto e os documentos que a acompanham deverão observar o formato PDF e o limite de até 20 MB para envio dos anexos.

O Titular dos CRI que fizer o envio da Instrução de Voto e esta for considerada válida, receberá, no endereço de correio eletrônico nela indicado, o convite individual para, caso seja do seu interesse, participar da Assembleia Especial por meio digital.

O Titular dos CRI que fizer o envio da Instrução de Voto e esta for considerada válida, terá sua participação e votos computados de forma automática e não precisará necessariamente acessar o *link*, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia Especial.

Contudo, caso o Titular dos CRI que fizer o envio de Instrução de Voto válida participe da Assembleia Especial por meio de acesso ao *link* e, cumulativamente, manifeste seu voto no ato de realização da Assembleia Especial, a Instrução de Voto anteriormente enviada será desconsiderada.

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO**:

O Titular dos CRI manifesta seu voto nos seguintes termos:

1. Anuência prévia para a alteração do rol de garantias que compõe o termo definido “Garantias” na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, de forma a prever: **(a)** a baixa das Hipotecas das unidades descritas no Material de Suporte anexo à Proposta de Administração, referentes aos empreendimentos Moov Parque Maia, Scena Tatuapé, Gafisa Upside Paraíso, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna (conforme abaixo definidos) (“Baixa das Hipotecas”); e **(b)** a constituição de alienação fiduciária sobre todas as unidades autônomas prontas, acabadas e disponíveis, em [●] de [●] de 2022, dos referidos empreendimentos, de propriedade da Fiadora ou das Desenvolvedoras, conforme o caso, as quais encontram-se descritas no Material de Suporte anexo à Proposta de Administração (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), com a consequente alteração de determinadas definições e cláusulas da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, que passarão a vigorar, em termos gerais, conforme Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para a alteração na mecânica da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) atualmente prevista na Cláusula 7.12 da Escritura de Emissão e na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, conforme Material de Suporte anexo à Proposta de Administração, de forma a prever que:
2. a partir da data de apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Emissora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos protocolos nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), bem como de cada “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*”referente às hipotecas das unidades integrantes do Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna, e desde que **(1)** não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), e **(2)** a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias (conforme descrito no Material de Suporte anexo à Proposta de Administração), o valor de geração de caixa positiva indicado como “Excedente Disponível para Amortização” no Relatório de Solicitação de Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) deverá ser transferido [pela Emissora] para determinada conta de titularidade da Novum, indicada nos termos da Escritura de Emissão (“Conta de Livre Movimentação”), 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 nos termos deste item “(a)” seja equivalente a, no máximo, R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) (“Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação”);
3. a partir da data de apresentação, pela Novum ou pela Fiadora, à Emissora e ao Agente Fiduciário, da evidência dos registros 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 das unidades integrantes do Moov Parque Maia, Gafisa Upside Paraíso, Scena Tatuapé, Moov Estação Brás, Moov Belém e Parque Ecoville – Torre Passaúna (“Apresentação Evidência Registros”), e desde que **(1)** não esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), e **(2)** a Novum não esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias e/ou do Novo Índice Mínimo de Garantias, o valor de geração de caixa positiva indicado como “Excedente Disponível para Amortização” no Relatório de Solicitação de Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão) deverá ser transferido [pela Emissora] para determinada conta de titularidade da Novum, indicada nos termos da Escritura de Emissão (“Conta de Livre Movimentação”), 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 seja equivalente a até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), incluindo todo e qualquer valor já liberado no âmbito da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação (“Liberação Final para a Conta de Livre Movimentação” e, em conjunto com a Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação, “Liberação para a Conta de Livre Movimentação”); e
4. 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, nos seguintes casos: (1) após a conclusão da Liberação para a Conta de Livre Movimentação em montante equivalente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), e/ou (2) após a conclusão da Liberação Inicial para a Conta de Livre Movimentação em montante equivalente a R$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) enquanto não ocorrer a Apresentação Evidência Registros e desde que decorrido o prazo de até 60 (sessenta) dias após a data de celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, prazo este prorrogável por 1 (um) período sucessivo de 60 (sessenta) dias, caso necessário em razão de comprovada(s) exigência(s) do Cartório de Registro de Imóveis, e/ou (3) caso esteja em curso uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), e/ou (4) a Novum esteja em descumprimento do Índice Mínimo de Garantias ou do Novo Índice Mínimo de Garantias, e desde que decorrido o prazo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis, contados do recebimento da Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Garantias e/ou do recebimento da Notificação Descumprimento Novo Índice Mínimo de Garantias (“Amortização Extraordinária Obrigatória”)

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para: **(a)** (1) a alteração do Índice Mínimo de Garantias, atualmente previsto na Cláusula 8.2.1, item “(xxv)”, da Escritura de Emissão e na Cláusula 6.3, item “(xxv)”, do Termo de Securitização, de 1,66 para 2,00; (2) a inclusão de prazo de cura de 22 (vinte e dois) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação Descumprimento Índice Mínimo de Garantias (conforme descrito no Material de Suporte anexo à Proposta de Administração) para a recomposição do Índice Mínimo de Garantias por meio (i) de Amortização Extraordinária Obrigatória no valor necessário para o reenquadramento do Índice Mínimo de Garantias, ou (ii) da constituição de outras garantias aceitas pela Emissora, desde que aprovadas pelos Titulares dos CRI; e (3) o deslocamento do Índice Mínimo de Garantias da Cláusula 8.2.1, item “(xxv)”, da Escritura de Emissão, para a Cláusula 9 (Obrigações Adicionais da Emissora) da Escritura de Emissão e sua exclusão do Termo de Securitização; e **(b)** a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantias, que passarão a vigorar, em termos gerais, conforme Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para a alteração **(a)** do termo definido “Documentos da Operação” constante do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas (conforme definido abaixo) para refletir a Baixa das Hipotecas e a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(b)** da obrigação prevista na Cláusula 7.2, item “(xvi)” do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, para prever a inclusão do Novo Índice Mínimo de Garantia, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para a alteração do termo definido “Documentos da Operação” constante do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) para refletir a Baixa das Hipotecas e a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para a alteração do termo definido “Hipotecas” constante do Instrumento de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) para refletir a Baixa das Hipotecas e a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Anuência prévia para a celebração entre a Novum, a Fiadora, a Emissora, a I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 34.425.708/0001-06) (“I610 Antonieta SPE”), a I490 Afonso de Freitas SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 34.425.733/0001-90) (“I490 Afonso de Freitas”), a I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 34.425.337/0001-62) (“I950 Tuiuti SPE”), a I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 34.425.758/0001-93) (“I230 Coronel Mursa”), a I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 34.425.790/0001-79) (“I240 Serra de Jaire”), a SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., e o Agente Fiduciário, de cada *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis”,* para outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), conforme Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

1. Autorização à Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a realização de todos os atos e celebração de todos os documentos necessários à implementação das deliberações aprovadas nos itens 1 a 7 acima, incluindo, mas não se limitando à, celebração:
2. de aditamento à Escritura de Emissão, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração;
3. de aditamento ao Termo de Securitização, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração;
4. de aditamento ao “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral,* sem *Garantia Real, sob a Forma Escritural”*, datado de [10 de setembro de 2020], celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Instrumento de Emissão de CCI”), conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração;
5. do **(a)** “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca das unidades integrantes do empreendimento denominado “*Moov Parque Maia*” (“Moov Parque Maia”) que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos; **(b)** “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca das unidades integrantes do empreendimento denominado “*Moov Estação Brás*” (“Moov Estação Brás”) que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo; **(c)** “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca das unidades integrantes do empreendimento denominado “*Moov Belém*” (“Moov Belém”) que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; **(d)** “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca das unidades integrantes do empreendimento imobiliário denominado “*Gafisa Upside Paraíso*” (“Gafisa Upside Paraíso”) que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; **(e)** “*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 empreendimento denominado “*Parque Ecoville - Torre Passaúna*” (“Parque Ecoville – Torre Passaúna”) que estão atualmente oneradas com a hipoteca, o qual será registrado no 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba; e **(f)** “*Termo de Liberação e Cancelamento de Hipoteca*” referente à hipoteca das unidades integrantes do empreendimento imobiliário denominado “*Scena Tatuapé*” (“Scena Tatuapé”) que foram dadas em garantia das Obrigações Garantidas, o qual será registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração;
6. de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração; e
7. de aditamento ao: **(a)** “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas Em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Fiadora, a Gafisa 80 S.A. (CNPJ/ME nº 09.272.306/0001- 71), a Novum e a Emissora, com a interveniência anuência do Agente Fiduciário e das demais Desenvolvedoras (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas”), conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração; e **(b)** “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, celebrado em 15 de setembro de 2020 entre a Novum, as Desenvolvedoras e a Emissora, com a interveniência anuência do Agente Fiduciário e da Fiadora (“Contrato de Cessão Fiduciária”), conforme termos gerais constantes do Material de Suporte anexo à Proposta de Administração.

**[ ] Aprovar [ ] Rejeitar [ ] Abster-se**

A presente Instrução de Voto terá validade para participação e deliberação na Assembleia Especial, assim como para eventuais adiamentos (por uma ou sucessivas vezes), reaberturas ou novas convocações (inclusive segunda convocação) da Assembleia Especial.

|  |  |
| --- | --- |
| Local: |  |
| Data: |  |
| Nome Signatário: |  |
| CPF Signatário: |  |
| Assinatura: |  |