**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

*celebrado entre*

**GAFISA S.A.**

*como fiduciante,*

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

*como devedora,*

**I610 ANTONIETA SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*como anuente,*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*como fiduciária,*

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

*como agente fiduciário dos CRI,*

**16 de dezembro de 2022**

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**GAFISA S.A.,** sociedade anônima, com sede 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social(“Fiduciante”);

**NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 30 andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 34.861.820/0001-90, NIRE 35300555376, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social (“Devedora”);

**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, 6° andar, Conjunto 62, bairro Pinheiros, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”):

**I610 ANTONIETA SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Sala 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-090, inscrita no CNPJ n° 34.425.708/0001-06, NIRE 35.235.597.910, neste ato representada, nos termos do seu contrato social (“Interveniente Anuente”)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira atuando por sua 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, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social (“Agente Fiduciário dos CRI”)

(sendo a Fiduciante, a Fiduciária, a Interveniente Anuente, a Devedora e o Agente Fiduciário, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. Em 1 de novembro de 2021, as Partes firmaram o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” (“Contrato”), por meio do qual a Fiduciante alienou fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena e, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, dos imóveis descritos e caracterizados nas matrículas constantes do Anexo I ao Contrato, em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme definido no Contrato;
2. O Contrato foi submetido à análise do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, sob prenotação nº 515.250 em 04 de novembro de 2022, para fins de registro da alienação fiduciária, sendo certo que o referido cartório de registro de imóveis emitiu Nota de Devolução em 25 de novembro de 2022, com alguns apontamentos para realização de tal registro; e
3. As Partes desejam aditar o Contrato unicamente com a finalidade de refletir as referidas exigências.

Resolvem as Partes o firmar o presente “*Primeiro Aditamento* *ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”(“Primeiro Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

* 1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato e demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato).

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

* 1. Com o intuito de atender às exigências formuladas pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, conforme mencionado no item b) das Considerações Preliminares, o presente Aditamento tem por objeto, primeiro, alterar o Anexo I do Contrato, que passa a vigorar na forma do Anexo A ao presente Primeiro Aditamento, ajustando a descrição dos imóveis alienados.
  2. Além disso, o presente Aditamento altera a cláusula 2.2. do Contrato, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*2.2.É objeto do presente instrumento as unidades autônomas, todas prontas, acabadas e disponíveis do empreendimento denominado “****Moov Parque Maia****”, localizado na Rua Antonieta, s/nº, no município de Guarulhos, Estado de São Paulo, perfeitamente descritos e caracterizados conforme unidades, matrículas, nº de contribuintes e valores venais descritos no Anexo I deste Contrato (“Imóveis”).*

2.3. Ainda, o presente Aditamento altera a cláusula 5.1. do Contrato, que passa a vigorar com a seguinte redação, a fim de atender ao parágrafo 2º, do artigo 26 da lei 9.514/97:

*Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer das Obrigações Garantidas, por período superior a 15 (quinze) dias (“prazo de carência”) configurar-se-á o inadimplemento da Devedora, hipótese em que a Credora estará autorizada a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia e requererá ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, que intime a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida, devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança de intimação.*

**CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÕES**

3.1. Todos os demais termos e condições do Contrato que não tiverem sido alterados por este Primeiro Aditamento permanecem válidos e em pleno vigor.

**CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1. O registro deste Primeiro Aditamento será realizado nos termos do Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA – ASSINATURA DIGITAL**

5.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este Primeiro Aditamento será firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO**

6.1. Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

6.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer litígios oriundos deste Primeiro Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Primeiro Aditamento é firmado de forma digital na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de dezembro de 2022.

(*assinaturas na próxima página*)

(*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças.*)

**GAFISA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: SHEYLA CASTRO RESENDE  CPF: 070.696.986-31  Cargo: Diretora |  | Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ  CPF: 265.140.308-31  Cargo: Diretor |

**NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA  CPF: 007.498.630-99  Cargo: Diretor |  | Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ  CPF: 265.140.308-31  Cargo: Diretor |

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: THIAGO FARIA SILVEIRA  CPF: 137.685.467-80  Cargo: Procurador |  | Nome: JÉSSICA DINIZ CUSTÓDIO  CPF: 422.665.978-33  Cargo: Procuradora |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: MATHEUS GOMES FARIA  CPF: 058.133.117-69  Cargo: Procurador |  |

**I610 ANTONIETA SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Nome: LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ

CPF: 265.140.308-31

Cargo: Diretor

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Gabriel Taveira Gosuen CPF/ME: 405.858.128-02 |  | Nome:  CPF/ME: |

**ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**=========================================================================**

***Anexo I*** *do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 1 novembro de 20221*

**DESCRIÇÃO E VALOR INDIVIDUALIZADO DOS IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA FINS DO PRIMEIRO LEILÃO**