**Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças**

*entre*

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

**GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA***.*,

**I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA***.*,

**I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,

**I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,

**I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,**

**I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e

**SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**,

*na qualidade de Fiduciantes,*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,**

*na qualidade de Fiduciária,*

e

**CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A**,

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

**GAFISA S.A.**,

*na qualidade de Intervenientes Anuentes.*

[•] de julho de 2020

### Instrumento Particular de Cessão Fiduciária DE direitos creditórios e Outras Avenças

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (adiante designado simplesmente como "Contrato" ou "Contrato de Cessão Fiduciária"), é celebrado por e entre:

Na qualidade de fiduciantes (denominadas, individualmente, como “Fiduciante” e, em conjunto, como “Fiduciantes”):

1. **NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**,sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº [•], neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Novum”);
2. **GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.707.231/0001-19, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35224735941, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Gafisa SPE-128”);
3. **I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.758/0001-93, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597952, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Coronel Mursa”);
4. **I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.790/0001-79, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597961, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Serra de Jaire”);
5. **I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.733/0001-90, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597944, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Afonso de Freitas”);
6. **I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.708/0001-06, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597910, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Antonieta”);
7. **I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.337/0001-62, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35235597871, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Tuiuti”);
8. **SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada de propósito específico, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.072.524/0001-62, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35230638049, neste ato representada na forma do seu contrato social (“SPE Parque Ecoville” e, em conjunto com Gafisa SPE-128, SPE Coronel Mursa, SPE Serra de Jaire, SPE Afonso de Freitas, SPE Antonieta e a SPE Tuiuti, “SPEs Desenvolvedoras”);

Na qualidade de fiduciária (“Fiduciária”):

1. **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de representante dos interesse dos Titulares dos CRI, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Securitizadora" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes", ou cada qual individualmente considerada, uma "Parte");

E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes (denominadas, individualmente, como “Interveniente Anuente” e, em conjunto, como “Intervenientes Anuente”):

1. **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, conjunto 42, bairro Vila Olímpia, CEP 04451-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na mesma cidade, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.226.707.937, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Certificadora”);
2. **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 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.9.0530605-7, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI da Oferta dos CRI, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Agente Fiduciário dos CRI”); e
3. **GAFISA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 16101, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.545.826/0001-07, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiadora").

## Considerando que:

1. em [•] de [•] de 2020, a Novum emitirá [190.000]([cento e noventa mil]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da sua 1ª (primeira) emissão ("Debêntures"), nos termos do "*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 em [•] de [•] de 2020 entre a Novum, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, a Fiadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, como interveniente anuente ("Escritura de Emissão");
2. os recursos líquidos obtidos pela Novum com a Emissão serão destinados (i) ao reembolso de gastos e despesas de natureza imobiliária relacionadas à aquisição, construção e reforma dos empreendimentos imobiliários: (a) "*Belvedere Lorian Boulevard*", em desenvolvimento pela Gafisa SPE-128 no imóvel objeto da matrícula nº 118.274 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco (“Empreendimento Belvedere”); (b) "*Moov Belém*", em desenvolvimento pela SPE Serra de Jaire no imóvel objeto da matrícula nº 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Empreendimento Moov Belém”); (c) "*Moov Estação Brás*", em desenvolvimento pela SPE Coronel Mursa no imóvel objeto da matrícula nº 151.675 do 3º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo (“Empreendimento Moov Estação Brás”); (d) "*Moov Parque Maia*", em desenvolvimento pela SPE Antonieta no imóvel objeto da matrícula nº 16.457 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos (“Empreendimento Moov Parque Maia”); (e) "*Parque Ecoville*", em desenvolvimento pela SPE Parque Ecoville no imóvel objeto das matrículas nºs [•] (“Torre Passaúna”) do [•] (“Torre Barigui”) Oficial de Registro de Imóveis de [•] (“Empreendimentos Parque Ecoville”); (f) "*Scena Tatuapé*", em desenvolvimento pela SPE Tuiuti no imóvel objeto da matrícula nº 128.235 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Empreendimento Scena Tatuapé”); e (g) "*Gafisa Upside Paraíso*", desenvolvido pela SPE Afonso de Freitas no imóvel objeto da matrícula nº 118.778 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Empreendimento Upside Paraíso”, e, em conjunto com Empreendimento Belvedere, Empreendimento Moov Belém, Empreendimento Moov Estação Brás, Empreendimento Moov Parque Maia, Empreendimentos Parque Ecoville e Empreendimento Scena Tatuapé, “Empreendimentos”) (ii) ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento dos Empreendimentos observadas as disposições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures. **[NOTA GAFISA:** **VERIFICAR A NECESSIDADE DE DEFINIR RECURSOS LÍQUIDOS.] [NOTA GAFISA: SERÃO 2 EMPREENDIMENTOS. A TORRE PASSAÚNA ESTÁ EM CONSTRUÇÃO E A TORRE BARIGUI SERÁ LANÇADA EM BREVE.]**
3. os créditos imobiliários oriundos da Escritura de Emissão serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei 9.514”), e normativos da CVM, observado que os CRI serão distribuídos em oferta pública, com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414") ("Oferta");
4. fazem parte da Oferta os seguintes documentos (conforme definidos no Termo de Securitização): (i) a Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Instrumento de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas; (vi) este Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) as Escrituras de Hipoteca; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) cada boletim de subscrição dos CRI; e (x) os demais instrumentos celebrados no âmbito da emissão das Debêntures e da Oferta (em conjunto, "Documentos da Operação");
5. o presente Contrato faz parte de um negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante da operação de Securitização; e
6. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

##### DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

* 1. Definições. Para efeitos deste Contrato, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos na Escritura de Emissão e, supletivamente, no Termo de Securitização.
  2. Interpretações. Para efeitos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a menos que o contexto exija de outra forma:

1. qualquer referência feita neste Contrato de Cessão Fiduciária a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Contrato de Cessão Fiduciária, salvo previsão expressa em contrário;
2. o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
3. qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
4. quando a indicação de prazo contado por dia na presente Contrato de Cessão Fiduciária não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
5. as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
6. qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;
7. o preâmbulo e os anexos integram este Contrato e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste Contrato, sendo certo que qualquer referência a este Contrato deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
8. referências a este Contrato de Cessão Fiduciária ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a esta Contrato de Cessão Fiduciária ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
9. a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
10. os títulos das cláusulas, sub-cláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Contrato de Cessão Fiduciária.

##### DA Cessão Fiduciária

* 1. Cessão Fiduciária: Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(a)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Novum perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Remuneração, ao Valor de Resgate Antecipado, ao Valor da Amortização Extraordinária, ao Prêmio e aos Encargos Moratórios; e **(b)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"):

1. Cessão Fiduciária – Novum: a Novum, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Novum”), [(a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes do [pagamento de mútuos] pelas SPEs Desenvolvedoras, bem como distribuição de dividendos, reduções de capital, remuneração de contas de patrimônio líquido das SPEs Desenvolvedoras;][[1]](#footnote-2) (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Novum contra o [●] como resultado dos valores depositados na conta corrente n° [●], Agência [●], no [●] (nº [●]) (“Conta de Livre Movimentação - Novum”); e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Novum”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Novum;[[2]](#footnote-3) **[NOTA GAFISA: AS CONTAS DA NOVUM RECEBERÃO RECURSOS PROVENIENTES DE DIVIDENDOS, REDUÇÕES DE CAPITAL E REMUNERAÇÕES DE CONTAS DE PL. VERIFICAR A NECESSIDADE DE ESPECIFICAR.] [Nota Machado Meyer:** Favor confirmar se recursos decorrentes do pagamento de mútuos se mantém.] **[NOTA GAFISA: INCLUIR A CONTA DO BANCO MÁXIMA.] [Nota Machado Meyer:** Favor enviar dados da referida conta.]
2. Cessão Fiduciária - Belvedere: a Gafisa SPE-128, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária - Belvedere”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do empreendimento Belvedere; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Gafisa SPE-128 contra o Banco Itaú como resultado dos valores depositados nas contas correntes n° 12544-2 (conta para recebimentos) e 12438-7, da Agência 910, no Banco Itaú (nº 341) (em conjunto, “Contas de Livre Movimentação - Belvedere”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos - Belvedere”); (c) as Contas de Livre Movimentação - Belvedere;
3. Cessão Fiduciária - Moov Belém: a SPE Serra de Jaire, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Moov Belém”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Belém; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Serra de Jaire contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 13079205-3, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação – Moov Belém”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Moov Belém”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Belém;
4. Cessão Fiduciária - Moov Estação Brás: a SPE Coronel Mursa, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Moov Estação Brás”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Estação Brás; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Coronel Mursa contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 13012486-1, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Moov Estação Brás”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Estação Brás;
5. Cessão Fiduciária - Moov Parque Maia: a SPE Antonieta, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Moov Parque Maia”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Moov Parque Maia; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Antonieta contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 13040994-8, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Moov Parque Maia”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Moov Parque Maia;
6. Cessão Fiduciária - Parque Ecoville: a SPE Parque Ecoville, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Parque Ecoville”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária dos Empreendimentos Parque Ecoville; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Parque Ecoville contra o Banco Bradesco e Banco Itaú como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 0025165-8, Agência 2.372, no Banco Bradesco (nº 237) e na conta corrente nº 11311-7, Agência 910, Banco Itaú (nº 341) (em conjunto, “Contas de Livre Movimentação - Parque Ecoville”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Parque Ecoville”); (c) as Contas de Livre Movimentação – Parque Ecoville;
7. Cessão Fiduciária - Scena Tatuapé: a SPE Tuiuti, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Scena Tatuapé”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Scena Tatuapé; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Tuiuti contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 13049897-9, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé”), e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Scena Tatuapé”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Scena Tatuapé; e
8. Cessão Fiduciária - Upside Paraíso: a SPE Afonso de Freitas, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável cede e transfere fiduciariamente em garantia, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, em favor da Fiduciária, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições (“Cessão Fiduciária – Upside Paraíso” e, em conjunto com a Cessão Fiduciária – Novum, Cessão Fiduciária – Belvedere, Cessão Fiduciária – Moov Belém, Cessão Fiduciária - Moov Estação Brás, Cessão Fiduciária - Moov Parque Maia, Cessão Fiduciária - Parque Ecoville e Cessão Fiduciária - Scena Tatuapé, as “Cessão Fiduciária”), (a) os direitos de crédito de sua titularidade ou que passem a ser de sua titularidade a partir da data de assinatura deste Contrato decorrentes da venda de toda e qualquer unidade autônoma imobiliária do Empreendimento Upside Paraíso; (b) todos os direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela SPE Afonso de Freitas contra o Banco Santander como resultado dos valores depositados na conta corrente n° 13053067-5, Agência 2.271, no Banco Santander (nº 33) (“Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso” e, em conjunto, com a Contas de Livre Movimentação – Novum, Contas de Livre Movimentação – Belvedere, Conta de Livre Movimentação – Moov Belém, Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás, Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia, Contas de Livre Movimentação - Parque Ecoville e Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé, as “Contas de Livre Movimentação”); e seus frutos e rendimentos, incluindo os investimentos, bem como a todos e quaisquer montantes nela depositados a qualquer tempo, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária (sendo (a) e (b) desta Cláusula definidos como “Direitos Cedidos – Upside Paraíso”, e, em conjunto, Direitos Cedidos – Novum, Direitos Cedidos – Belvedere, Direitos Cedidos – Moov Belém, Direitos Cedidos - Moov Estação Brás, Direitos Cedidos - Moov Parque Maia, Direitos Cedidos - Parque Ecoville e Direitos Cedidos - Scena Tatuapé, os “Direitos Cedidos[[3]](#footnote-4)”); (c) a Conta de Livre Movimentação – Upside Paraíso[[4]](#footnote-5). **[NOTA GAFISA: NÃO DEVERIA TER O TRATAMENTO DO PA? REFERENTE AOS ITENS II A VIII] [Nota Machado Meyer:** Vide Cláusula 4.2 e 4.3 com tratamento do Patrimônio de Afetação.]

* 1. Para fins do artigo 1.362 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, (“Código Civil”), do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, e artigo 18 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, as principais condições e características das Obrigações Garantidas, conforme previstas na Escritura de Emissão e aos termos lá constantes, encontram-se descritas no **Anexo I** ao presente Contrato.
  2. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação, pelas Fiduciante à Fiduciária, entra em vigor a partir da assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
     1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação fiduciariamente no âmbito do presente Contrato de Cessão Fiduciária.
     2. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, cada uma das Fiduciantes obriga-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que os Titulares dos CRI, representados pela Fiduciária, mantenham preferência absoluta com relação aos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação.
     3. A Cessão Fiduciária resolver-se-á quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas, conforme confirmação escrita da Securitizadora. Após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a posse indireta dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação retornará à Fiduciante de pleno direito.
  3. Não será devida qualquer compensação pecuniária às Fiduciantes em razão da Cessão Fiduciária de que trata este Contrato.
  4. Em razão da Cessão Fiduciária aqui constituída, cada uma das Fiduciárias deverá fazer com que os devedores finais dos Direitos Cedidos sejam notificados da constituição desta garantia por meio de (i) notificação aos devedores finais indicando a constituição da oneração, nos termos do **Anexo II** ao presente Contrato, ou (ii) anotação nos boletos bancários das unidades comercializadas dos Empreedimentos. A notificação ou anotação da oneração dos boletos bancários deverá ser realizada em até [•] ([•]) Dias Úteis a contar da assinatura deste Contrato e no mesmo prazo para os Direitos Cedidos que venham a ser parte deste Contrato após a assinatura deste Contrato. **[NOTA GAFISA: VERIFICAR A NECESSIDADE DE REALIZAR ALGUM AJUSTE NA MINUTA PADRÃO PARA ENDEREÇAR AS NOVAS VENDAS, INCLUSIVE EM DECORRÊNCIA DA LEI DE DISTRATOS.]** [**Nota Machado Meyer:** Costumamos verificar se a cessão dos direitos creditórios está autorizada/vedada nas minutas padrão da venda das unidades, como parte do escopo da nossa due diligence.]
  5. As Fiduciantes obrigam-se, ainda, no prazo de até [•] ([•]) Dias Úteis a contar da assinatura deste Contrato, a notificar cada uma das instituições financeiras das Contas de Livre Movimentação para indicar que os recursos ali depositados foram cedidos fiduciariamente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do **Anexo III** ao presente Contrato. As Fiduciantes deverão obter a anuência da respectiva instituição financeira na notificação e enviar uma cópia à Securitizadora no prazo de [•] ([•]) Dias Úteis a contar da assinatura deste Contrato.
  6. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425 e 1.426 do Código Civil.

##### Das FORMALIDADES E REGISTROS

* 1. [Contratação do Servicer: A Fiduciária contratou a Certificadora para atuar como Servicer dos Direitos Cedidos, que tem as seguintes atribuições principais:

1. Realização da auditoria inicial dos compromissos de venda e compra das unidades autônomas vendidas, na qual serão verificados: (a) a regularidade da formalização de cada um dos compromissos de venda e compra através da verificação de poderes das partes signatárias; e (b) os valores atribuídos a cada uma das unidades autônomas vendidas e as condições de pagamento, de forma a confirmar o valor atribuído a cada um dos compromissos de venda e compra;
2. Validação do arquivo preparado pelas Fiduciantes, que contemplará os boletos emitidos mensalmente aos adquirentes das unidades autônomas vendidas, de forma a verificar, mensalmente, através da verificação dos pagamentos realizados nas Contas de Livre Movimentação, quais boletos foram pagos diretamente nas Contas de Livre Movimentação, assim como eventuais inadimplementos;
3. Realização de auditoria trimestral acerca dos novos compromissos de venda e compra realizados referente à venda das unidades autônomas vendidas e dos eventuais distratas dos compromissos de venda e compra, de forma a permitir a realização do aditamento ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, [visando a alteração dos anexos que contemplam a lista das unidades autônomas vendidas e dos respectivos Direitos Cedidos e das unidades em estoque, assim como para verificar a quantidade de unidades em estoque[[5]](#footnote-6)];
4. Elaboração de relatório mensal, todo dia [●] ([●]), que contemplará a medição (a) do saldo devedor dos Direitos Cedidos das unidades autônomas vendidas; e (b) o valor das unidades em estoque, cujo valor será definido com base no preço médio por metro quadrado das 10 (dez) últimas unidades autônomas vendidas ou, na hipótese de a quantidade total de unidades em estoque vir a ser maior ou igual a 15% (quinze por cento) da totalidade das unidades autônomas, o preço das unidades em estoque será auferido através de laudo de avaliação elaborado pela Certificadora ("Relatório Mensal do Servicer"). Nessa situação, o laudo de avaliação deverá ter sido preparado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data da aferição do preço das unidades em estoque. O Relatório Mensal do Servicer também deverá contemplar o resultado da análise prevista na alínea (iii) e também o quanto previsto na alínea (iii) (este ultimo, nos meses em que tal auditoria for realizada)

*j*

* + 1. As Fiduciantes deverão encaminhar à Certificadora, com cópia para a Fiduciária, relatóriogerencial das vendas dos Empreendimentos, [conforme modelo anexo [●] ao presente Contrato], até o dia 15 do mês subsequente ao mês de referência do referido relatório.
    2. As Fiduciantes deverão encaminhar à Certificadora, em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura, cópia de todos e quaisquer compromissos de venda e compra que tenham sido firmados, assim como dos eventuais distratas aos compromissos de venda e compra, acompanhados dos respectivos documentos de representação das partes signatárias.]
  1. No prazo de [5 (cinco) Dias Úteis] (conforme abaixo definido) contados da data de assinatura deste Contrato e de qualquer aditivo subsequente, a [Novum] deverá apresentar este Contrato para registro, às suas custas e expensas exclusivas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes e Intervenientes Anuentes (“Cartórios de RTD”). A [Novum] deverá fornecer uma via devidamente registrada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até [3 (três) Dias Úteis] contados da obtenção de referidos registros. 
     1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros previstos neste Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da [Novum]. Não obstante, a Securitizadora poderá, caso a [Novum] não o faça no prazo estipulado, providenciar os registros e demais formalidades previstas neste Contrato, às custas e despesas da [Novum], sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela [Novum], nos termos da Escritura de Emissão. A [Novum] deverá reembolsar a Securitizadora por tais custos e/ou despesas devidamente comprovados no prazo de 15 (quinze) dias contados da entrega, à [Novum], de cópia dos documentos comprobatórios dos custos e/ou despesas efetivamente incorridas.
  2. Não obstante o disposto nesta Cláusula Segunda, a Cessão Fiduciária é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1. **Da Arrecadação dos Direitos CEDIDOS e sua Administração**
   1. Cada uma das Fiduciárias se compromete a continuar a emitir e postar boletos de cobrança aos compradores das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos ou documentos semelhantes, cuja compensação resulte necessariamente no depósito e pagamento dos Direitos Cedidos nas respectivas Conta de Livre Movimentação.
   2. Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão proceder conforme segue:
2. a Novum deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos das SPEs Desenvolvedoras decorrentes dos mútuos feitos para financiar os Empreendimentos, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para a Conta de Livre Movimentação - Novum, a qual será movimentada exclusivamente pela Novum em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos - Novum arrecadado na, ou transferidos para a, Conta de Livre Movimentação - Novum deverão ser utilizados pela Novum exclusivamente para as finalidades a seguir: [(a) financiamento das SPEs Desenvolvedoras para incorporação dos Empreendimentos, seja por meio de mútuos ou Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC; (b) o pagamento pontual de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Novum perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Remuneração, ao Valor de Resgate Antecipado, ao Valor da Amortização Extraordinária, ao Prêmio e aos Encargos Moratórios; e (c) o pagamento pontual de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) para arcar com tais custos , (d) aplicação em Investimentos Permitidos; (e) a quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total.]
3. a Gafisa SPE-128 deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliárias do Empreendimento Belvedere, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Contas de Livre Movimentação - Belvedere, as quais serão movimentada exclusivamente pela Gafisa SPE-128 em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Belvedere arrecadado nas, ou transferidos para as, Contas de Livre Movimentação - Belvedere deverão ser utilizados pela Gafisa SPE-128 exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do empreendimento Belvedere, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporações”), (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do empreendimento Belvedere, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.]** [**Nota Machado Meyer**: Correto, a prioridade é a incorporação dos empreendimentos imobiliários, período durante o qual incidirão as regras sobre o Patrimônio de Afetação, conforme previsto nesta cláusula e na cláusula 4.3 abaixo.]
4. a SPE Serra de Jaire deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Belém, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Belém, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Serra de Jaire em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Belém arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Belém deverão ser utilizado pela SPE Serra de Jaire exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Belém, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Belém, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. . [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
5. a SPE Coronel Mursa deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Estação Brás, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Coronel Mursa em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Estação Brás arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Estação Brás deverão ser utilizado pela SPE Coronel Mursa exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Estação Brás, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Estação Brás, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
6. a SPE Antonieta deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Moov Parque Maia, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Antonieta em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Moov Parque Maia arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Moov Parque Maia deverão ser utilizado pela SPE Antonieta exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Moov Parque Maia, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do Empreendimento Moov Parque Maia, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
7. a SPE Parque Ecoville deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas dos Empreendimentos Parque Ecoville, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Parque Ecoville, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Parque Ecoville em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Parque Ecoville arrecadado nas, ou transferidos para as, Contas de Livre Movimentação - Parque Ecoville deverão ser utilizado pela SPE Parque Ecoville exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção dos Empreendimentos Parque Ecoville, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento dos Empreendimentos Parque Ecoville, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
8. a SPE Tuiuti deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Scena Tatuapé, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Tuiuti em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos – Scena Tatuapé arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Scena Tatuapé deverão ser utilizado pela SPE Tuiuti exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Scena Tatuapé, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do Empreendimento Scena Tatuapé, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
9. a SPE Afonso de Freitas deverá assegurar que todos e quaisquer pagamentos pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas do Empreendimento Upside Paraíso, serão direcionados integralmente, sem qualquer dedução e/ou retenção, única e exclusivamente para as Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso, a qual é movimentada exclusivamente pela SPE Afonso de Freitas em estrita observância aos termos do presente Contrato. Todos e quaisquer Direitos Cedidos -Upside Paraíso arrecadado na, ou transferido para a, Conta de Livre Movimentação - Upside Paraíso deverão ser utilizado pela SPE Afonso de Freitas exclusivamente para as finalidades a seguir: (a) prioritariamente, a consecução do empreendimento, a entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas necessárias para a construção do Empreendimento Upside Paraíso, nos termos do Art. 31-A, §§ 3º, 4º e 6º da Lei de Incorporações, (b) a quitação de financiamentos relacionadas com o financiamento do Empreendimento Upside Paraíso, (c) aplicação em Investimentos Permitidos; (d) quitação das Obrigações Garantidas na hipótese no seu inadimplemento parcial ou total. [**NOTA GAFISA: APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTOS, OS RECURSOS PODERÃO SER DESTINADOS À NOVUM PARA APLICAÇÃO NAS DEMAIS OBRAS NÃO FINALIZADAS OU AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.] [Nota Machado Meyer:** Cf. nota acima.]
   1. A Fiduciária se declara ciente e de acordo que os direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades autônomas imobiliárias componentes dos Empreendimentos, que são objeto da Cessão Fiduciária nos termos deste Contrato, quando recebidos nas Contas de Livre Movimentação das Fiduciantes passarão a integrar os seus respectivos patrimônio de afetação, devendo ser utilizados prioritariamente para a construção e entrega das unidades e o pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação dos respectivos Empreendimentos, nos termos do Artigo 31-A, §§ 3, 4º e 6º da Lei de Incorporações.

* 1. Caso quaisquer valores oriundos de pagamentos dos Direitos Cedidos sejam direcionados pelos compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliária do Empreendimentos para conta que não as Contas de Livre Movimentação, a respectiva Fiduciante deverá detê-los, em caráter fiduciário, por conta e em benefício dos Titulares de CRI, representados pela Securitizadora, devendo transferir referidos valores para a respectiva Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis [[6]](#footnote-7)a contar do respectivo recebimento, na forma como recebidos, sem deduções ou retenções de qualquer espécie, adequadamente identificados no que concerne à sua origem.
     1. O atraso no repasse de recursos previsto na Cláusula 4.4 acima implicará pagamento de multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor não repassado, e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculada *pro rata temporis*, que serão integralmente depositados na respectiva Conta de Livre Movimentação pela Fiduciante em questão.
  2. [Os recursos depositados nas Contas de Livre Movimentação serão aplicados pela Fiduciária em Investimentos Permitidos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
     1. Os direitos creditórios líquidos decorrentes de tais investimentos, bem como todos e quaisquer direitos creditórios decorrentes da titularidade das Contas de Livre Movimentação, serão automaticamente abrangidos pela definição de Direitos Cedidos, ficando sujeitos, portanto, a todas as disposições deste Contrato.]
  3. Índice de Cobertura: O Índice de Cobertura (definido a seguir) será calculado mensalmente pela Fiduciária, todo dia [●] ([●]), sendo que as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização) deverão ser equivalentes a, no mínimo, [●] ([●]) do saldo devedor das Debêntures, conforme fórmula abaixo ("Índice Mínimo de Garantia"), sendo certo que o valor das Garantias serão auferidas da seguinte forma: a Certificadora deverá medir (a) o saldo devedor dos Direitos Cedidos das unidades autônomas vendidas, considerando todos os Empreendimentos em conjunto (“Unidades Vendidas”), em fluxo real (sem considerar eventuais projeções de índices inflacionários); 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, considerando cada Empreendimento, descontados os custos de corretagem, ou, na hipótese de a quantidade total de unidades em estoque de determinado Empreendimento vier a ser maior ou igual a [15% (quinze por cento)] da totalidade das unidades autônomas do Empreendimento em questão, o preço das unidades em estoque será auferido através de laudo de avaliação elaborado pelo Agente de Obras ("Índice de Cobertura"). Nessa situação, o laudo de avaliação deverá ter sido preparado no prazo máximo de [60 (sessenta)] dias da data da aferição do preço das unidades em estoque.
     1. Para apuração do Índice de Cobertura, utilizar-se-á a fórmula abaixo:

Índice de Cobertura = Valor dos Direitos Cedidos + Estoque ≥ [●]

Saldo Devedor das Debêntures

Onde:

Estoque = 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.

Saldo Devedor das Debêntures = Saldo devedor das Debêntures, na data de cálculo.

Valor dos Direitos Cedidos = Somatório das parcelas das Unidades Vendidas:

Valor dos Direitos Cedidos = ∑ (fluxo Unidades Vendidas)

Onde:

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

* 1. Administração dos Direitos Cedidos: Caso, em algum mês, o Índice de Cobertura for inferior ao Índice Mínimo de Garantia, a Fiduciante ficará obrigada a realizar a amortização compulsória das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.]

##### Das Declarações e Garantias

* 1. Declarações das Fiduciantes: Cada uma das Fiduciantes declaram, com relação a si próprias, na data deste Contrato, que:

1. são sociedades devida e validamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com plenos poderes, capacidade e autoridade para conduzir os seus negócios, sendo as SPEs Desenvolvedoras sociedades empresarias de propósito específico constituídas com a finalidade exclusive de executar seus respectivos Empreendimentos;
2. a Novum é uma sociedade anônima de capital fechado que detém 100% (cem por cento) das participações societárias de cada uma das SPEs Desenvolvedoras, sendo este seu único e exclusivo investimento;
3. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. realizam suas atividades de acordo com seus objetos sociais e estão cumprindo com a legislação aplicável relativa à condução de seus negócios e ao exercício de suas atividades;
5. possuem todas as autorizações, aprovações, concessões, licenças, permissões, alvarás e suas renovações relevantes exigidas pelas Autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas que estejam sendo renovadas ou obtidas, conforme aplicável;
6. estão devidamente autorizados e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, regulatórias e contratuais, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulatórios e estatutários necessários para tanto;
7. inexiste qualquer decisão ou condenação, judicial, administrativa ou arbitral que as torne incapazes de cumprir com as suas obrigações previstas neste Contrato;
8. este Contrato constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas às Fiduciantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
9. conhecem e estão de acordo com todos os termos e condições da Escritura de Emissão e das Obrigações Garantidas, bem como têm ciência de que o descumprimento das obrigações assumidas no âmbito deste Contrato poderá, observadas as disposições da Escritura de Emissão, dar ensejo ao vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;
10. a celebração do presente Contrato, bem como o cumprimento do disposto neste instrumento (a) não infringe ou está em conflito com (a.1) quaisquer leis aplicáveis; (a.2) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face das Fiduciantes; (a.3) os documentos constitutivos das Fiduciantes; (i.4) quaisquer deliberações aprovadas pelos órgãos societários das Fiduciantes; (i.5) quaisquer contratos ou instrumentos vinculando as Fiduciantes e/ou qualquer de seus ativos; (ii) nem resultarão na constituição de qualquer gravame sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciantes, ou em qualquer obrigação de constituir tais gravames, exceto pelos gravames constituídos nos termos do presente Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação;
11. conhecem e estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
12. conhecem e estão cumprindo as Normas Anticorrupção (conforme definidas na Escritura de Emissão) e a Lei de Lavagem de Dinheiro (conforme definidas na Escritura de Emissão), bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Normas Anticorrupção e à Lei de Lavagem de Dinheiro;
13. estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;
14. possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
15. inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
16. não omitiram qualquer fato que possa resultar em alteração substancial em sua situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica;
17. [exceto pelo Termo de Compromisso Ambiental nº 15/2017, oriundo do Processo Administrativo nº 40.793/2016 relativo ao Empreendimento Moov Parque Maia] [**Nota**: sujeito a confirmação/complementação da descrição conforme análise documental no âmbito da auditoria jurídica], na presente data, não foram condenadas, em sentença transitada em julgado, por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
18. respeitam e respeitarão, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como declaram que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; a utilização, pela Emissora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;
19. (a) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, garantindo, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as Normas Anticorrupção e a Lei de Lavagem de Dinheiro;
20. não são parte de qualquer instrumento que esteja em vigor na presente data ou que tenha sido celebrado até a presente data e que, de forma direta ou indireta, onere, restrinja e/ou impacte negativamente os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação;
21. a presente Cessão Fiduciária a não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005; e
22. após os registros nos Cartórios de RTD, este Contrato constituirá uma obrigação legal, válida e eficaz, exigível de acordo com os seus respectivos termos e a Cessão Fiduciária constituirá um direito real de garantia válido, perfeito, legítimo e legal, para o fim de garantir o pagamento das Obrigações Garantidas;
23. não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos, que possam vir a afetar os Direitos Cedidos, ou os Empreendimentos, observadas as restrições existentes nas matrículas dos Empreendimentos;
24. [exceto (a) pela hipoteca constituída em favor da Via Empreendimentos Imobiliários S.A - SPE 303 sobre a fração de 58% (cinquenta e oito por cento) do Empreendimento Scena Tatuapé em garantia da obrigação de entrega de seguro performance; e (b) as 145 (cento e quarenta e cinco) unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos Parque Ecoville prometidas aos proprietários antecessores] [**Nota**: sujeito a confirmação/complementação da descrição conforme análise documental no âmbito da auditoria], os Empreendimentos, os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Fiduciante, até a presente data, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito das Fiduciantes de celebrar e cumprir este Contrato;
25. todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações exigíveis à incorporação dos Empreendimentos foram regularmente obtidos ou estão em processo de obtenção ou renovação;
26. não têm conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras indígenas e quilombolas direta ou indiretamente envolvendo os Empreendimentos; e
27. não tem conhecimento da existência, nos Empreendimentos, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que afetem os Direitos Cedidos.

* 1. Declarações da Securitizadora, Agente Fiduciário dos CRI e Certificadora. A Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Certificadora declaram e garantem, em relação a si próprios, conforme aplicável, na data deste Contrato, que:

1. A Securitizadora declara e garante que é uma instituição devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, devidamente autorizada a conduzir suas atividades comerciais e com poderes para livremente exercer a administração de seus bens;
2. O Agente Fiduciário dos CRI e a Certificadora declaram e garantem que são sociedades devida e validamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com plenos poderes, capacidade e autoridade para conduzir os seus negócios;
3. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
4. realizam suas atividades de acordo com seus objetos sociais e estão cumprindo com a legislação aplicável relativa à condução de seus negócios e ao exercício de suas atividades;
5. este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e eficaz, exigível de acordo com seus respectivos termos;
6. encontra-se autorizada, nos termos de seu estatuto social, da lei e pelas autoridades governamentais, a cumprir e executar todas as disposições contidas neste Contrato e nenhuma outra autorização, consentimento ou aprovação de, notificação a ou registro com qualquer autoridade governamental ou qualquer outra pessoa foi exigido ou deve ser obtido ou feito para a devida assinatura, entrega, protocolo, registro ou cumprimento deste Contrato ou de qualquer operação aqui contemplada;
7. este Contrato e as obrigações nele previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e
8. a assinatura, entrega e cumprimento do presente Contrato não viola qualquer dispositivo de seu estatuto social, qualquer obrigação anteriormente assumida ou quaisquer leis e regulamentos a que se encontre sujeita.

### das Obrigações das fiduciantes

* 1. Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes obrigam-se, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a:

1. manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;
2. informar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis seguintes à data em que tomar conhecimento, qualquer fato que possa afetar adversamente os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação, ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Oferta;
3. informar a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis do conhecimento ou em prazo inferior, caso o prazo para a resposta assim exija, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação;
4. defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar os Direitos Cedidos e/ou as Contas de Livre Movimentação, inclusive arcando com todas as despesas incorridas;
5. não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar a titularidade dos Direitos Cedidos, as Contas de Livre Movimentação os Empreendimentos (salvo conforme previsto nos Documentos da Operação e neste Contrato), enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, exceto se a transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão se der para qualquer entidade detida, direta ou indiretamente pela Gafisa S.A. ou pela Gafisa 80 S.A., desde que o respectivo adquirente dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos celebre aditamento ao presente Contrato com as Partes, de maneira a formalizar sua qualidade de fiduciante, simultaneamente à referida aquisição da titularidade dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos.
6. não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Cedidos e dos Empreendimentos, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Cedidos e dos Empreendimentos, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;
7. na hipótese de ter recebido diretamente quaisquer valores no âmbito dos Direitos Cedidos, transferir a totalidade dos recursos para as respectivas Contas de Livre Movimentação, nos termos previstos neste Contrato, sendo certo que as negociações comerciais que as Fiduciantes venham a realizar, de boa-fé, não poderão ser entendidos como ato que possa prejudicar, impedir, modificar ou desconsiderar os Direitos Cedidos;
8. cobrar e executar, nos termos dos contratos de venda e compra, e da legislação aplicável, às suas expensas, os Direitos Cedidos decorrentes da venda de unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos de forma diligente e tempestiva, incluindo, mas não se limitando, a cobrança das multas, juros e demais penalidades incidentes, bem como a execução das garantias que tenham eventualmente sido outorgadas, salvo se referida cobrança for comercialmente justificada pelas Fiduciantes; e
9. manter a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Cedidos;
10. manter as Contas de Livre Movimentação abertas e, em caso de excussão da garantia em decorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas, proceder conforme instruções da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, comprometendo-se a auxiliar e cooperar em tudo quanto for necessário para a excussão da Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando, no que for relacionado à informação aos bancos depositários nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas abertas sobre a Cessão Fiduciária e este Contrato, bem como à solicitações de bloqueio e transferência das Contas de Livre Movimentação e dos Direitos Cedidos para quitação das Obrigações Garantidas;
11. [disponibilizar à Certificadora, mediante autorização e cadastro dos funcionários que receberão a chave de acesso, acesso ao sistema eletrônico da respectiva Fiduciante, para acompanhamento e monitoramento dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento nos termos do Contrato de Espelhamento;]
12. [enviar à Certificadora, em [periodicidade] o extrato das suas respectivas Contas de Livre Movimentação, para conciliação dos pagamentos dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento nos termos do Contrato de Espelhamento]; e
13. [disponibilizar ao Agente de Obras, em [periodicidade], os extratos bancários conciliados para acompanhamento e monitoramento da destinação dos Direitos Cedidos arrecadados nas Contas de Livre Movimentação, nos termos do Contrato de Agente de Obras.] [**NOTA GAFISA: O AGENTE DE OBRAS IRÁ RECEBER OS EXTRATOS BANCÁRIOS CONCILIADOS.]**
    1. [O Agente de Obras deverá monitorar em [periodicidade] a destinação dos Direitos Cedidos arrecadados nas Contas de Livre Movimentação, devendo informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI caso haja qualquer desvio de finalidade na utilização dos recursos. Nesta hipótese, os recursos desviados deverão ser devolvidos em até 2 (dois) dias sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.] [**Nota**: Favor confirmar procedimentos que serão adotados em caso de inadimplemento.] **[NOTA GAFISA: SUGESTÃO: OS VALORES APURADOS DEVERÃO SER DEVOLVIDOS EM ATÉ 2 DIAS ÚTEIS SOB PENALIDADE DE VENCIMENTO ANTECIPADO.] [NOTA GAFISA: VERIFICAR A NECESSIDADE DE EXPLICITAR O USO DE RECURSOS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS NECESSÁRIAS A CONSECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO (PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO).]** [**Nota Machado Meyer:** Previmos a ordem da destinação dos recursos nas Cláusulas 4.2 e 4.3.]
    2. [A Certificadora deverá conferir em periodicidade mensal a conciliação dos pagamentos recebidos nas respectivas Contas de Livre Movimentação decorrentes das vendas das unidades autônomas imobiliárias de cada Empreendimento, com base nos relatórios disponíveis no sistema da respectiva Fiduciante e nos extratos bancários das Contas de Livre Movimento, sendo que, caso eventuais recebíveis devidos não sejam recebidos nas Contas de Livre Movimento, deverão ser solicitados esclarecimentos sobre o motivo da inconsistência à respectiva Fiduciante.] [**Nota**: Favor confirmar procedimentos que serão adotados em caso de inconsistências**.] [NOTA GAFISA: MENSALMENTE APÓS O 3 MÊS DE OPERAÇÃO.] [NOTA CERTIFICADORA: O PROCEDIMENTO SERÁ FEITO MENSALMENTE, APÓS A FINALIZAÇÃO DA CONCILIAÇÃO COM O ENVIO DAS INCONSISTÊNCIA À GAFISA.]**
    3. Correrão por conta das Fiduciantes, desde que assim determinado pela legislação aplicável, todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária. As Fiduciantes serão responsável, na medida em que lhe seja legalmente imputável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato de Cessão Fiduciária.
       1. As Fiduciantes, desde já, concordam que todos os frutos, rendimentos e aplicações relativas aos Direitos Cedidos, líquida e impostos, (incluindo os Investimentos Permitidos) constituem o objeto da presente garantia, autorizando a Fiduciária a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento desse Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas sem se limitar a, bloqueios, transferências, retenções e aplicações dos Direitos Cedidos, nos termos previstos no presente Contrato de Cessão Fiduciária.
    4. As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Direitos Cedidos serão exercidas pelas Fiduciantes, que deverão arcar com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Direitos Cedidos nas Contas de Livre Movimentação, conforme aplicável. Não obstante, poderá a [Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI], diante da inércia comprovadamente injustificada das Fiduciantes, adotar as providências de cobrança acima mencionadas, promover a execução, judicial ou extrajudicial dos Direitos Cedidos e eventuais garantias, atuando como procuradora das Fiduciantes e utilizando-se dos poderes por elas outorgados na forma da Cláusula 10. [**Nota**: Favor confirmar procedimentos que serão adotados caso a Fiduciária/Agente Fiduciário dos CRI precisem assumir a cobrança e os serviços da Certificadora nesta hipótese.]
    5. A Fiduciária se reserva desde já a faculdade de utilizar os direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei 9.514.

1. **DA CUSTÓDIA FÍSICA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**
   1. Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei 4.728, as Partes estabelecem que as Fiduciantes serão responsáveis, como fiel depositário, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Cedidos, bem como a abertura e manutenção das Contas de Livre Movimentação ("Documentos Comprobatórios").
      1. As Fiduciantes aceitam, neste ato, a sua nomeação como fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.
      2. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1.1 acima, o Fiduciante fica obrigado a entregar cópia dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no local por esta indicado e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação nesse sentido ou em prazo inferior se assim determinado por autoridades competentes.

### Da Excussão da Garantia Fiduciária

* 1. Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, independentemente do envio de qualquer aviso ou notificação às Fiduciantes, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão enviar notificação ao(s) banco(s) nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas para solicitar que o banco depositário realize o bloqueio da integralidade dos recursos depositados nas Contas de Livre Movimentação, que deverão ser direcionados ao pagamento das Obrigações Garantidas, mediante execução parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato.
     1. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI terão o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo judicialmente ou extrajudicialmente a presente garantia na forma da legislação aplicável e podendo, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas **(a)** dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que a Securitizadora, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, considerar apropriados, conforme deliberado pelos mesmos em Assembleia Geral, **(b)** dar quitação e assinar documentos ou termos necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, às Fiduciantes, e **(c)** aplicar o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas.
     2. O início de qualquer ação ou procedimento para excutir ou executar a garantia objeto deste Contrato não prejudicará ou diminuirá, de qualquer forma, os direitos da Securitizadora, representando os Titulares dos CRI, de propor qualquer ação ou procedimento contra as Fiduciantes para garantir a cobrança de quaisquer importâncias devidas à Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos deste Contrato, tampouco a propositura de qualquer outra ação ou procedimento prejudicará ou diminuirá, de qualquer forma, os direitos da Securitizadora, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e/ou o Agente Fiduciário dos CRI de propor ação ou procedimento para a excussão ou execução da garantia constituída nos termos deste Contrato.
  2. A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício da Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
  3. Ressalvadas eventuais limitações legais, cada uma das Fiduciantes, em relação a si própria, neste ato renúncia, em favor da Fiduciária, na qualidade dos interesses dos Titulares dos CRI, e do Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer privilégio legal que possa afetar a livre e integral exequibilidade ou exercício de quaisquer direitos da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI nos termos deste Contrato, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos relativos à posse indireta da garantia por parte da Fiduciária.
  4. Caso, após a total liquidação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo excedente, referido saldo deverá ser imediatamente entregue para as Fiduciantes.

### EXERCÍCIO DE DIREITOS E REMÉDIOS LEGAIS

* 1. A propositura de qualquer ação ou processo para executar judicialmente a Cessão Fiduciária objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária não afetará de forma alguma o direito da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI de propor qualquer outro processo judicial com a finalidade de executar judicialmente outras Garantias que possam ter sido outorgadas à Fiduciária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI em qualquer outro documento para garantir as Obrigações Garantidas.
  2. No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, com observância dos termos e condições dos Documentos da Operação, conforme aplicável, executar as outras Garantias, simultaneamente ou em qualquer ordem, quantas vezes necessário, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A Fiduciante reconhece expressamente o direito da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI de executar as outras garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber o saldo devedor das Obrigações Garantidas, com os devidos encargos.

1. **DA PROCURAÇÃO**
   1. Para os propósitos de execução do presente Contrato e como condição à celebração do Contrato, cada uma das Fiduciantes, com relação a si própria, outorga, nesta data, um mandato irrevogável e irretratável para a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI, constituindo-os como seus legítimos e bastante procuradores, nos termos da procuração constante do **Anexo IV** ao presente Contrato (“Procuração”), que será válida e eficaz pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data de assinatura deste Contrato. Tal procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil.
   2. Cada uma das Fiduciantes se obriga, individualmente, a renovar a Procuração por períodos iguais e sucessivos durante o prazo de vigência deste Contrato, mediante o envio de novo instrumento original nos termos do **Anexo IV** à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência de [30 (trinta) Dias Úteis] antes da data do vencimento da Procuração que estiver em vigor.
   3. Casa uma das Fiduciantes, em relação à si própria, concorda que o não cumprimento das obrigações mencionadas nas Cláusulas 10.1 e 10.2 acima ensejarão a execução específica de obrigação de fazer, nos termos dos artigos 497, 501, 536, 806, 815, 822 e 823 do Código de Processo Civil.

### INDEPENDÊNCIA DAS DISPOSIÇÕES

* 1. Caso qualquer disposição deste Contrato seja considerada inválida, ilegal ou inexequível nos termos da legislação aplicável, tal disposição será ineficaz apenas na medida de referida invalidade, ilegalidade ou inexequibilidade e não deverá afetar quaisquer demais disposições do presente instrumento ou a validade, legalidade ou exequibilidade de referida disposição em qualquer outro foro.
  2. Na medida em que seja permitido pelas leis aplicáveis, as Partes deverão negociar e firmar de boa-fé uma alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para substituir qualquer tal disposição afetada por uma nova disposição que (i) reflita sua intenção original; e (ii) seja válida e vinculativa.

### AUSÊNCIA DE RENÚNCIAS

* 1. As Fiduciantes reconhecem que: (i) os direitos e recursos nos termos dos Documentos da Operação são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) o não exercício imediato, por qualquer das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes, de direito ou faculdade assegurado neste Contrato de Cessão Fiduciária, ou tolerância de atraso no cumprimento de obrigações, não importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de qualquer das obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1. **SOBREVIVÊNCIA**
   1. A todo momento, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e a resolução do presente Contrato de Cessão Fiduciária, (i) todos os acordos, declarações e garantias objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo seus respectivos anexos, permanecerão em pleno vigor e efeito; (ii) as Fiduciantes permanecerão obrigadas pelo presente Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação permanecerão sujeitos ao direito de garantia outorgado pelo presente Contrato de Cessão Fiduciária.
   2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, este Contrato de Cessão Fiduciária venha a ser excutido parcialmente, todas as suas condições e cláusulas permanecerão válidas e exequíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, somente quanto às garantias concedidas por força deste instrumento.
2. **CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA**
   1. Exceto conforme permitido neste Contrato, as Partes obrigam-se a não ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária, salvo mediante prévia e expressa autorização das demais.
3. **IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO**
   1. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato de Cessão Fiduciária obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores e/ou cessionários, a qualquer título, sendo cada Parte responsável pelos atos e omissões de seus respectivos funcionários, administradores ou gerentes, prestadores de serviço, contratados ou prepostos, sob qualquer denominação.
4. **DISPENSAS PELAS FIDUCIANTES**
   1. A Fiduciária não deverá ter qualquer obrigação de proteger, garantir, aperfeiçoar ou segurar qualquer ônus ou gravame a qualquer tempo detido como garantia das Obrigações Garantidas ou qualquer propriedade a eles sujeita, exceto conforme exigido por qualquer lei aplicável ou pelo Contrato de Cessão.
5. **RESOLUÇÃO E LIBERAÇÃO**
   1. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Fiduciária obriga-se a assinar e aperfeiçoar todos os documentos para que cada uma das Fiduciantes possa proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, por meio da assinatura de termo de liberação de garantia, por escrito, devendo ser disponibilizada uma via escrita, com firma reconhecida e acompanhada de cópias autenticadas dos documentos societários de representação dos signatários da Fiduciária para as Fiduciantes, sendo certo que quaisquer despesas incorridas pela Fiduciária com relação ao acima disposto serão arcadas pela Novum.
   2. Nenhuma liberação do presente Contrato ou do direito de garantia criado e comprovado pelo presente instrumento será válida se não for assinada pela Fiduciária.
   3. Mediante expressa solicitação escrita das Fiduciantes, a Fiduciária formalizará e entregará às Fiduciante, no prazo de 10 (dez) dias corridos da referida solicitação, todos os documentos necessários para comprovar a referida quitação e liberação em conformidade com a presente Cláusula, conforme previstos na solicitação aqui descrita.

### COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

##### Todas as comunicações entre as Partes e as Intervenientes Anuentes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços abaixo, com comprovação de seu recebimento:

1. Se para as Fiduciantes:

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

**GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

**I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, parte, conjunto 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição

CEP 04543-900 - São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3025-9111 e +55 (11) 3025- 9091

E-mail: [aackermann@gafisa.com.br](mailto:aackermann@gafisa.com.br) e [ihartmann@gafisa.com.br](mailto:ihartmann@gafisa.com.br)

Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

1. Se para a Fiduciária:

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: servicing@rbsec.com

1. Se para as Intervenientes Anuentes:

**CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Fidêncio Ramos, n.º 213, conjunto 42, bairro Vila Olímpia,

CEP 04451-010 - São Paulo, SP,

At.: [•]

Telefone: [•]

E-mail: [•]

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401

CEP 04534-002 - São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farme D’Amoed Fernandes de Oliveira

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

**GAFISA S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 3º andar, cj. 32, Bl. 2

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-900

Tel.: +55 (11) 3025-9111 e +55 (11) 3025- 9091

E-mail: [aackermann@gafisa.com.br](mailto:aackermann@gafisa.com.br) e [ihartmann@gafisa.com.br](mailto:ihartmann@gafisa.com.br)

Aos cuidados de: André Ackermann e Isaac Hartmann

##### As comunicações referentes a este Contrato de Cessão Fiduciária serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

* 1. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada às Partes e às Intervenientes Anuentes sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

* 1. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 18.3 serão arcados pela Parte inadimplente.

### Das Disposições Gerais

##### Este Contrato institui um direito de garantia real permanente sobre os Direitos Cedidos e as Contas de Livre Movimentação, e deverá: (i) permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas; (ii) vincular as Fiduciantes, seus sucessores, herdeiros e cessionários autorizados; e (iii) beneficiar a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

##### As Partes e os Intervenientes Anuentes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os serviços ora contratados.

* + 1. Estão incluídos nos danos previstos na Cláusula 19.2 os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.
    2. A Parte ou o Interveniente Anuente infrator reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra Parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, desde que efetivamente incorridos e comprovados.

##### O presente Contrato substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes e os Intervenientes Anuentes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de cessão fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

##### A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidos.

##### Fica desde já convencionado que as Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir com sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e do Agente Fiduciário dos CRI, exceto se expressamente permitido nos Documentos da Operação.

##### As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

##### A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelas Fiduciantes, nos termos do Código de Processo Civil.

##### Este Contrato de Cessão Fiduciária é celebrado sem obrigação de exclusividade e as Partes não poderão usar ou associar serviços e produtos aos nomes e marcas uma da outra, inclusive em editais e materiais publicitários, salvo mediante autorização prévia, por escrito, da Parte detentora do nome ou marca que será utilizada.

##### As Fiduciantes e a Fiduciária deverão adotar todos os procedimentos necessários para a correta formalização da garantia.

* 1. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados, complementados ou renunciados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes e Intervenientes Anuentes.
     1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar sobre alterações deste Contrato: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) já expressamente permitidas nos Documentos da Operação (incluindo este Contrato); (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes e/ou dos Intervenientes Anuentes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; ou, ainda, (v) em virtude da necessidade de atendimento a exigências de cartórios de registro de imóveis, juntas comerciais ou cartórios de registro de títulos e documentos.

1. **Legislação Aplicável E FORO** 
   1. Este Contrato de Cessão Fiduciária é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
   2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato de Cessão Fiduciária, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem justo e contratado, as Partes firmam o presente Contrato em [•] ([•]) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, que também o assinam.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

*[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

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

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

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

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

*Fiduciante*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Fiduciária*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Interveniente Anuente

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

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

*Interveniente Anuente*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: |
| Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**GAFISA S.A.**

*Interveniente Anuente*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020 entre a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária, e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes)*

**Testemunhas**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG n.º:  CPF/MF n.º: |  | Nome:  RG n.º:  CPF/MF n.º: |

**ANEXO I**

**Descrição das Obrigações Garantidas**

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como aditados, modificados e que estejam em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente a atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Titulares de CRI.

**Título**: "*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 em [•] de [•] de 2020 entre a Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, a Gafisa S.A., na qualidade de Fiadora, com interveniência anuência da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme aditado de tempos em tempos.

**Valor do Principal**: [R$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais)], na data de emissão das Debêntures, correspondentes a [190.000 (cento e noventa mil)] Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures;

**Atualização Monetária**: Não haverá atualização monetária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures;

**Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Data de Emissão:** [•] de [•] de 2020 ("Data de Emissão");

**Data de Vencimento:** [•] de [•] de 2024; e

**Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Novum de qualquer quantia devida pela Novum à Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures aplicável, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

**Demais comissões e encargos**: serão de responsabilidade da Novum, (a) o Prêmio (conforme definido na Escritura de Emissão) devido em virtude de eventual resgate antecipado total das Debêntures e/ou amortização extraordinária do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, das Debêntures; (b) os tributos incidentes sobre a emissão e as Debêntures, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos ao Fiduciário, na qualidade de titular das Debêntures, em decorrência da Escritura de Emissão; (c) despesas recorrentes e extraordinárias, dentre outras necessárias à Oferta, conforme listadas na Escritura de Emissão; e (d) demais encargos e despesas de responsabilidade da Novum previstos na Escritura de Emissão.

Este anexo contém um resumo de certos termos das Obrigações Garantidas e foi elaborado com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, o presente anexo não se destina a, e não será interpretado de modo a, modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

**ANEXO II**

**[MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS COMPRADORES**

**DAS UNIDADES DOS EMPREENDIMENTOS]**

**[•]**

**ANEXO III**

**[MODELO DE NOTIFICAÇÃO ÀS INSTITUÇÕES FINANCEIRAS]**

[*Data*]

Para

[*Inserir Nome do Banco*]

**Ref.: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças**

Prezados Senhores,

Em [•] de [•], a Novum Directiones Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Novum”), Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários LTDA., I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimenos Imobiliários LTDA., I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I490 Afonso de Freitas SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., I950 Tuiuti SPE – Empreendimentos Imobiliários LTDA., SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários LTDA, na qualidade de Fiduciantes (cada uma “Fiduciante” e, em conjunto, “Fiduciantes”), a RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de Fiduciária (“Securitizadora”), e a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Gafisa S.A., na qualidade de Intervenientes Anuentes anuentes, celebraram o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão Fiduciária”), para garantir o cumprimento da emissão, pela Novum, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da sua 1ª (primeira) emissão, nos termos do "*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 em [•] de [•] de 2020 entre a Novum, na qualidade de emissora, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, a Gafisa S.A., na qualidade de fiadora, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como interveniente anuente.

Nesse sentido, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária acima mencionado, todos os nossos direitos de crédito contra V. Sas., como banco de depósito, com relação aos valores depositados na(s) conta(s) bancária(s) [*incluir o(s) número(s) da(s) conta(s) bancária(s)*] foram cedidos fiduciariamente em favor da Securitizadora.

A Fiduciante, por este meio, instrui irrevogavelmente o seguinte: sujeito aos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e na hipótese da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, conforme venha a ser informada, por escrito, pela Securitizadora (independentemente de qualquer aviso em contrário da Fiduciante), V. Sas. deverão agir imediatamente de acordo com as instruções recebidas da Securitizadora com relação aos montantes devidos por V. Sas. à Fiduciante (independentemente de qualquer aviso em contrário da Fiduciante).

Até a ocorrência de uma hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, a Fiduciante poderá movimentar livremente a(s) conta(s) bancária(s) no cursos de seus negócios.

As instruções aqui contidas não podem ser revogadas, alteradas ou modificadas sem o consentimento prévio e escrito da Securitizadora.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**[FIDUCIANTE]**

Por:

Recebido por:

[*Incluir Nome do Banco*]

Por:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome:

Título:

**ANEXO IV**

**PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular de mandato, **[NOVUM DIRECTIONES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. // GAFISA SPE-128 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA*. //* I230 CORONEL MURSA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA*. //* I240 SERRA DE JAIRE SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. // I490 AFONSO DE FREITAS SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. // I610 ANTONIETA SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. // I950 TUIUTI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. // SPE PARQUE ECOVILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.],** [sociedade limitada/sociedade por ações], com sede na [endereço completo], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º [CNPJ], com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº [NIRE] ("Outorgante"), neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, **(1)** **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, parte, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 01840-6, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares dos CRI, ("Securitizadora") e **(2)** **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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 3590530605-7, na qualidade de representante dos interesses dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ("Agente Fiduciário dos CRI" e, em conjunto com a Securitizadora, os "Outorgados"), de acordo com o *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em* [•] *de* [•] *de 2020*, conforme alterado de tempos em tempos ("Contrato") para, isoladamente ou em conjunto, agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, conferindo-lhe amplos e específicos poderes para:

1. exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimentação;
2. celebrar qualquer documento e praticar qualquer ato, em nome da Outorgante, caso esta não o faça no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação do Outorgado nesse sentido ou em prazo inferior que venha a ser necessário para constituir, conservar, formalizar, complementar ou validar a Cessão Fiduciária dos Direitos Cedidos e das Contas de Livre Movimento, que são objeto do Contrato;
3. na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, solicitar a retenção dos recursos depositados em quaisquer das Contas de Livre Movimentação, conforme definidas no Contrato, podendo, no caso de declaração de vencimento antecipado ou de vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, utilizar os recursos retidos para pagamento das Obrigações Garantidas;
4. na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, determinar a transferência por quaisquer dos bancos depositários nos quais as Contas de Livre Movimentação são mantidas dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação, e utilizar os recursos relativos aos Direitos Cedidos para quitação das Obrigações Garantidas;
5. para garantir o cumprimento do previsto no Contrato, requerer quaisquer aprovações prévias ou consentimentos ou realizar quaisquer notificações necessários a quaisquer credores, compradores e/ou fiadores das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos que sejam necessárias para a validade e formalização da Cessão Fiduciária e recebimento dos recursos relativos aos Direitos Cedidos;
6. exclusivamente na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, declaração de vencimento antecipado ou no vencimento final das Debêntures sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas, para garantir o cumprimento do previsto neste Contrato, representar a Outorgante na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais incluindo, entre outras, Cartórios de Títulos e Documentos, instituições bancárias, Banco Central do Brasil e da Secretaria da Receita Federal, em relação aos Direitos Cedidos, as Contas de Livre Movimentação e ao Contrato, sempre visando o melhor interesse dos Titulares dos CRI, representados pelos Outorgados; e
7. defender, às expensas da Outorgante, a integridade e preservação das obrigações e direitos pactuados no Contrato em face de quaisquer reivindicações e/ou demandas opostas por quaisquer terceiros que seja de seu conhecimento, caso a Outorgante não faça.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato.

Essa procuração é outorgada em razão do Contrato e como um meio para o cumprimento das obrigações nele previstas, e deverá ser irrevogável, válida e exequível até o término do Contrato, conforme previsto no referido Contrato ou até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, o que ocorrer por último.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado nos termos do Contrato ou de qualquer outro documento e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes.

A presente procuração é outorgada de forma irrevogável e irretratável, conforme previsto no Artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o término da vigência do Contrato, o que ocorrer primeiro.

A presente procuração será regida e interpretada em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

A presente procuração foi assinada pela Outorgante na Cidade do [●], Estado do [●], em [●] de [●] de [●].

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[●]

1. Favor confirmar se há outro recebível da Novum que deveria fazer parte da garantia. [↑](#footnote-ref-2)
2. Para fins de estrutura, favor confirmar se cada fiduciante deverá abrir uma conta vinculada, não movimentável pelo titular. Seria uma conta de passagem, as fiduciantes teriam a obrigação de fazer com que os recebíveis sejam depositados nas respectivas contas vinculadas e a liberação dos recursos poderia ocorrer de forma automática para as respectivas contas livre movimento em D-O ou D+1, com o intuito de não prejudicar o fluxo dos recursos. [↑](#footnote-ref-3)
3. **Nota**: Gafisa, por gentileza informar se haverá contratação de seguro performance junto a seguradora para garantir a conclusão das obras dos empreendimentos. Caso positivo, discutir endosso da apólice para a fiduciária. [↑](#footnote-ref-4)
4. **Nota**: Discutir a inclusão de lista das unidades autônomas dos Empreendimentos, com a identificação dos seus respectivos proprietários. Conforme o caso, confirmar a inclusão de previsão para aditamento periódico de tal lista. [↑](#footnote-ref-5)
5. **Nota**: Favor verificar se devemos incluir uma lista refletindo unidades autônomas, identificando seus respectivos proprietários ou se estão em estoque. Conforme o caso, confirmar se tal lista será aditada periodicamente [↑](#footnote-ref-6)
6. Sugestão de aumento da Gafisa para que a Companhia tenha tempo hábil para o processamento da TED. [↑](#footnote-ref-7)