

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

CNPJ nº 34.861.820/0001-90  
NIRE 35300555376

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 15 DE SETEMBRO DE 2020**

**1. Data, Hora e Local:** No dia 15 de setembro de 2020, às 15h, realizada na sede social da Novum Directiones – Investimentos e Participações em Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

**2. Convocação e Presença:** Dispensada a publicação tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital Social da Companhia, conforme disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Sociedades por Ações"), conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

**3. Composição da Mesa:** Presidente: Ian Monteiro de Andrade; Secretário: André Luis Ackermann.

**4. Ordem do Dia:** Deliberar a respeito das seguintes matérias:

- (i) nos termos do Artigo 8º do Estatuto Social da Companhia e do artigo 59, caput, da Lei de Sociedades por Ações, aprovar a realização da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Companhia, para Colocação Privada ("Emissão" e "Debêntures"), observado que as Debêntures servirão de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), no montante total de até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), observado que os CRI serão distribuídos mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alteradas ("Oferta Restrita"), sob intermediação da Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 67.030.395/0001-46 ("Coordenador Líder");
- (ii) aprovar a contratação da securitizadora de créditos imobiliários que realizará a emissão dos CRI e dos demais prestadores de serviços no âmbito da Emissão das Debêntures e da Oferta Restrita dos CRI;

TEXT - 52491185v3 10413.41

1





JUCESP  
02 10 20

34.425.758/0001-93 ("I230 Coronel Mursa"), (e) I240 Serra de Jaire SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.790/0001-79 ("I240 Serra de Jaire SPE"), (f) SPE Parque Ecoville Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.072.524/0001-62 ("SPE Parque Ecoville"), e (g) Gafisa SPE-128 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.707.231/0001-19 ("Gafisa SPE-128") (em conjunto "Desenvolvedoras"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");

II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias: cessão fiduciária de direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, decorrentes do pagamento realizados pelas Desenvolvedoras, incluindo eventuais acessórios e recursos depositados em contas bancárias de titularidade da Companhia; cessão fiduciária de direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade das Desenvolvedoras, decorrentes das vendas das unidades dos seguintes empreendimentos: (a) "*Moov Parque Maia*", em desenvolvimento pela I610 Antonieta SPE 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, Estado de São Paulo, (b) "*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, Estado de São Paulo, (c) "*Gafisa Upside Paraíso*", desenvolvido pela I490 Afonso de Freitas SPE no imóvel objeto da matrícula nº 126.142 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (d) "*Scena Tatuapé*", em desenvolvimento pela I950 Tuiuti SPE no imóvel objeto da matrícula nº 128.235 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, (e) "*Moov Estação Brás*", em desenvolvimento pela I230 Coronel Mursa no imóvel objeto da matrícula nº 151.675 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, (f) "*Moov Belém*", em desenvolvimento pela I240 Serra de Jaire SPE no imóvel objeto da matrícula nº 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, e (g) "*Parque Ecoville - Torre Passaúna*" e "*Parque Ecoville - Torre Barigui*", em desenvolvimento pela SPE Parque Ecoville no imóvel objeto da matrícula nº 173.140 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba, Estado do Paraná (em conjunto "Empreendimentos"), incluindo eventuais acessórios e recursos depositados em contas bancárias de titularidade das Desenvolvedoras; e, ainda, cessão fiduciária de contas bancárias de livre movimentação de titularidade da Companhia e das Desenvolvedoras nas quais referidos direitos creditórios deverão ser depositados, "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária");

III) Hipotecas de Terrenos: hipotecas de determinadas unidades integrantes dos Empreendimentos de propriedade da Gafisa S.A., inscrita no CNPJ/ME nº

Este documento foi assinado digitalmente por André Luis Ackermann e Ian Monteiro de Andrade.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FB9B-BB29-7595-180E.

010545826000107

01.545.826/0001-07 ("Gafisa S.A."), ou das Desenvolvedoras, conforme o caso, a serem constituídas, por meio da assinatura e registro das "Escrituras Pública de Hipoteca de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a serem celebrados entre cada Desenvolvedora ou a GAFISA S.A., na qualidade de outorgante hipotecária, conforme o caso, e a Securitizadora, na qualidade de credora hipotecária, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de interveniente anuente ("Escrituras de Hipotecas");

IV) Fiança da Gafisa S.A.; e

V) Fundo de Obras, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

12) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a partir da primeira data de integralização, oferta facultativa de resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à debenturista, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

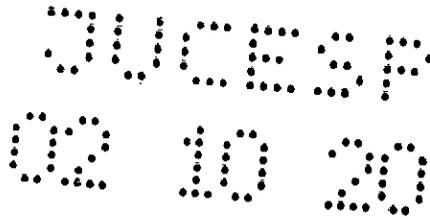
13) Resgate Antecipado Facultativo: A Companhia poderá realizar, após período de 24 (vinte e quatro) meses da primeira data de integralização, realizar o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures, a seu exclusivo critério, mediante o pagamento à debenturista (i) do Preço de Resgate; acrescido (ii) do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo").

14) Amortização Programada das Debêntures: Haverá amortização programada das Debêntures, sendo o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, amortizado nas datas previstas na Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Amortização Extraordinária e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

15) Amortização Extraordinária Facultativa: As Debêntures não poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Companhia, exceto para sanar determinados Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

16) Amortização Extraordinária Obrigatória: Sempre que atingidos determinados critérios a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, podendo ainda ser negociado a observância de determinado período mínimo, haverá amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, limitado a determinado valor a ser definido na Escritura de Emissão e devendo abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures

Este documento foi assinado digitalmente por André Luis Ackermann e Ian Monteiro de Andrade.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br.443> e utilize o código FB9B-BB29-7595-180E.



("Amortização Extraordinária Obrigatória").

17) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado ou corrigido monetariamente.

18) 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 ("Remuneração").

19) Pagamento da Remuneração: Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos até a Data de Vencimento (inclusive), nas datas previstas na Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, da Amortização Extraordinária e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

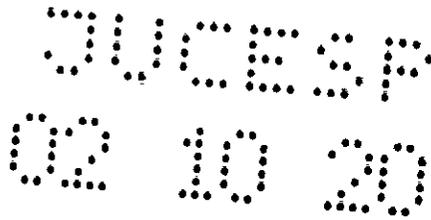
20) Repactuação Programada: As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

21) Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura no respectivo boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, observadas as disposições referentes à disponibilização dos recursos, em especial as relativas às retenções.

22) Preço de Integralização: O preço de integralização das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, se a integralização ocorrer em uma única data ("Preço de Integralização"). Após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva Data de Integralização das Debêntures.

23) Multa e Juros Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*.

Este documento foi assinado digitalmente por André Luis Ackermann e Ian Monteiro de Andrade.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FB9B-BB29-7595-180E.



24) Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

25) Fundo de Amortização: Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

26) Classificação de Risco: As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

27) Vencimento Antecipado Automático e Vencimento Antecipado Não-Automático: As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado, de forma automática e não automática, a serem definidas na Escritura de Emissão, ficando autorizada a Diretoria da Companhia a negociar e definir condições como prazo de cura, valores de referência, exceções e ressalvas às hipóteses de vencimento antecipado a serem previstas na Escritura de Emissão.

28) Demais Condições: Todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão deverão ser negociadas pela Diretoria e tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

**5.2.** A outorga das seguintes garantias reais, em garantia das obrigações da Companhia previstas na Escritura de Emissão de Debêntures:

1) Alienação fiduciária de (a) todas as quotas das Desenvolvedoras que sejam de propriedade da Companhia ("Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como de novas quotas subscritas, adquiridas, recebidas, ou que, a qualquer título, venham a ser de titularidade da Companhia, bem como o direito de subscrição de novas quotas, bônus de subscrição, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em quotas, relacionados à participação acionária da Companhia, bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Companhia ("Quotas Adicionais"), (b) quaisquer (b.1) quotas emitidas em substituição às Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou às Quotas Adicionais e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou as Quotas Adicionais venham a ser convertidas ou permutáveis; e (b.2) outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em quotas; (c) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital atribuíveis às Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou às Quotas Adicionais, a qualquer título, e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos ("Alienação Fiduciária"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

2) Cessão fiduciária de (i) direitos de crédito de titularidade da Companhia, ou

02.10.20

que passem a ser de sua titularidade, decorrentes do pagamento de mútuos pelas Desenvolvedoras, bem como distribuição de dividendos, reduções de capital, remuneração de contas de patrimônio líquido das Desenvolvedoras; (ii) direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Novum contra o Banco Máxima como resultado dos valores depositados na conta corrente nº 107495-6 , Agência 0001 , no Banco Máxima (nº 243) ("Conta de Livre Movimentação - Novum"), incluindo seus frutos, rendimentos e investimentos, e (c) a Conta de Livre Movimentação - Novum ("Cessão Fiduciária"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

**5.3.** A contratação dos prestadores de serviços no âmbito da Emissão de Debêntures e Oferta dos CRI, incluindo, entre outros, (i) a RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22, como companhia securitizadora de créditos imobiliários que realizará a emissão dos CRI ("Securitizadora"), (ii) a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como agente fiduciário contratado no âmbito dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"), (iii) a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº22.610.500/0001-88, como agente escriturador das Debêntures, (iv) a Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83, para auditoria financeira e jurídica dos contratos de venda e compra das unidades autônomas imobiliárias dos Empreendimentos, bem como espelhamento da cobrança dos direitos creditórios decorrentes desses contratos, (v) a Capital Finance Consultores Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43, para atuar como agente de obras no monitoramento e gestão de gasto de obras dos Empreendimentos e destinação de recursos, e (vi) os assessores legais.

**5.4.** Autorizar a Diretoria da Companhia à negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações aprovadas acima, bem como praticar todos os atos, adotar todas as medidas e assinar todos os instrumentos, contratos, escrituras, declarações, formulários, aditamentos e demais documentos necessários para a correta formalização das deliberações deste Assembleia, incluindo, mas não se limitando, à celebração da Escritura de Emissão das Debêntures, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Alienação Fiduciária, bem como providenciar todos os registros nos Cartórios de Imóveis, Cartórios de Títulos e Documentos, e Juntas Comerciais competentes que se façam necessários.

**5.5.** Confirmar e ratificar expressamente todos os atos relativos às deliberações constantes ora aprovadas que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Assembleia.

**6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi aprovada a lavratura desta ata em forma de sumário, sem qualquer oposição, ressalva, restrição ou protesto, nos termos do Artigo 130 § 1º da Lei das Sociedades por Ações, e depois de lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada. Assinaturas: Presidente: Ian Monteiro de Andrade;

Este documento foi assinado digitalmente por André Luis Ackermann e Ian Monteiro de Andrade.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FB9B-BB29-7595-180E.



JUCESP  
02 10 20

**PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NOVUM  
DIRECTIONES - INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EM EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A. REALIZADA EM 15 DE SETEMBRO DE 2020**

Mesa:

\_\_\_\_\_  
Ian Monteiro de Andrade  
**Presidente**

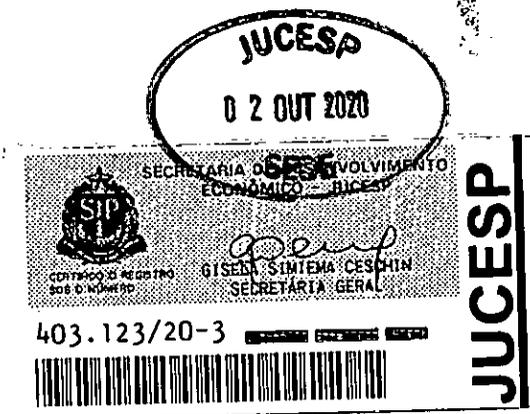
\_\_\_\_\_  
André Luis Ackermann  
**Secretário**

Acionista:

**GAFISA S.A.**

\_\_\_\_\_  
André Luis Ackermann  
Diretor

\_\_\_\_\_  
Ian Monteiro de Andrade  
Diretor



Este documento foi assinado digitalmente por André Luis Ackermann e Ian Monteiro de Andrade.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FB9B-BB29-7595-180E.



## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FB9B-BB29-7595-180E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: FB9B-BB29-7595-180E**



### Hash do Documento

86DECB15D047CA42C5B8300C76A520E0833EEA114F91CF84AEF84D03B715578B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/09/2020 é(são) :

- André Luis Ackermann (Signatário) - 271.838.378-07 em  
15/09/2020 18:31 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Andre Luis Ackermann  
**Tipo:** Certificado Digital
- Ian Monteiro de Andrade (Signatário) - 176.943.218-30 em  
15/09/2020 18:17 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Ian Masini Monteiro De Andrade  
**Tipo:** Certificado Digital

