

**GAFISA S.A.**

CNPJ nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

**Companhia Aberta**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 4 DE SETEMBRO DE 2020**

**1. Data, Hora e Local:** No dia 4 de setembro de 2020, às 17:00 horas, na sede da Companhia, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, cj. 32, Bloco 2, Cond. Ed São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543 900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e por teleconferência.

**2. Convocação e Presença:** Presentes totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia conforme abaixo identificados tendo se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação das matérias da ordem do dia.

**3. Composição da Mesa:** Presidente: Leo Julian Simpson. Secretário: João Figueiredo.

**4. Ordem do Dia:** Nos termos do Artigo 20, itens "u" e "v" do Estatuto Social da Companhia, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) a outorga de fiança, em favor da RB Capital Companhia de Securitização, companhia securitizadora inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), no âmbito da 1ª 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 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90 ("Devedora"), para lastro de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), a serem distribuídos mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita dos CRI");
- (ii) a autorização para a constituição de hipoteca em favor da Securitizadora, sobre até 100% (cem por cento) das futuras unidades autônomas decorrentes de incorporações imobiliárias registradas nas matrículas de propriedade da Companhia descritas no anexo I;
- (iii) a alienação fiduciária pela Companhia, em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, pelo pagamento das obrigações

garantidas no âmbito da Emissão das Debêntures, de todas as ações da Devedora e quotas das Desenvolvedoras, atuais e futuras, que sejam de propriedade da Companhia, bem como de outros direitos atribuíveis a referidas ações, conforme descrito no anexo I;

- (iv) a autorização para a Companhia celebrar, na qualidade de interveniente anuente, o *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*, referente à cessão fiduciária de direitos creditórios e contas bancárias de titularidade das sociedades descritas no anexo I;
- (v) a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização e correta formalização da Emissão das Debêntures, Oferta Restrita dos CRI e outorga das garantias descritas acima, bem como sobre a confirmação e ratificação de todos os atos que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Reunião.

**5. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Reunião, após exame e discussão da matéria da Ordem do Dia, nos termos do Artigo 20, itens "u" e "v" do Estatuto Social da Companhia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos dos membros do Conselho de Administração presentes e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

**5.1.** Aprovar na íntegra as deliberações constantes da Ordem do Dia, conforme descritas no item 4 acima, observado que as condições das Debêntures estão descritas no Anexo I à presente ata de reunião do conselho de administração e regras específicas a respeito da Emissão deverão ser negociadas pela Diretoria e tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

**5.2.** Autorizar a Diretoria da Companhia à negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações constantes da Ordem do Dia ora aprovadas, bem como praticar todos os atos, adotar todas as medidas e assinar todos os instrumentos, para a correta formalização das deliberações constantes na Ordem do Dia e outorga das garantias acima descritas, perante entes públicos e privados.

**5.3.** Confirmar e ratificar expressamente todos os atos relativos às deliberações constantes da Ordem do Dia ora aprovadas que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Reunião.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou esta ata que, lida e

aprovada, foi assinada por todos. Presidente: LEO JULIAN SIMPSON. Secretário: JOÃO FIGUEIREDO. Conselheiros: LEO JULIAN SIMPSON; ANTONIO CARLOS ROMANOSKI; EDUARDO LARANJEIRA JÁCOME; JOÃO ANTONIO LOPES FILHO, NELSON RODRIGUEZ SEQUEIROS TANURE, THOMAS CORNELIUS AZEVEDO REICHENHEIM, GILBERTO BENEVIDES E DENISE DOS PASSOS RAMOS.

Declaro que a presente confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 4 de setembro de 2020.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, positioned above a horizontal line.

João Figueiredo

**Secretário**

**Anexo I à Ata da Reunião do Conselho de Administração da Gafisa S.A.  
Realizada em 4 de setembro de 2020**

Descrição das principais características das Debêntures de emissão da Novum Directiones – Investimentos e Participações Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Devedora”), em razão da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Devedora, sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.861.820/0001-90, (“Emissão”), composta por 190.000 (cento e noventa mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) (“Debêntures”), a serem emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª 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 Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (“Escritura de Emissão”), 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), a serem 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 (“Oferta Restrita”), conforme alteradas:

- 1) Número da Emissão: A presente Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.
- 2) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão, conforme distribuição parcial dos CRI.
- 3) Séries: A Emissão será realizada em série única.
- 4) Quantidade: Serão emitidas 190.000 (cento e noventa mil) Debêntures, observada a possibilidade de distribuição parcial dos CRI e a colocação de um montante mínimo de 90.000 (noventa mil) CRI, no valor mínimo total de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais).
- 5) Subscrição das Debêntures e Vinculação à Emissão de CRI: As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela RB Capital Companhia de Securitização (“Securitizadora”), sendo as Debêntures e os créditos imobiliários delas decorrentes vinculados aos CRI, para que formem o lastro dos CRI a serem

distribuídos por meio da Oferta Restrita. Assim, as Debêntures serão vinculadas aos CRI, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 275ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário dos CRI").

- 1) Data de Emissão: A data de emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão").
- 2) Prazo: As Debêntures terão vencimento no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.
- 3) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").
- 4) Forma e Conversibilidade: As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de cautelas ou de certificados, e não serão conversíveis em ações.
- 5) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.
- 6) Garantias: 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 Devedora perante a debenturista, no âmbito da Escritura de Emissão, 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 para arcar com tais custos (em conjunto, as "Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias:

- I) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas: alienação fiduciária de ações da

Devedora e a alienação fiduciária das quotas representativas do capital social das seguintes sociedades de propósito específico: (a) I610 Antonieta SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.708/0001-06 (“I610 Antonieta SPE”), (b) I490 Afonso de Freitas SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.733/0001-90 (“I490 Afonso de Freitas SPE”), (c) I950 Tuiuti SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.425.337/0001-62 (“I950 Tuiuti SPE”), (d) I230 Coronel Mursa SPE – Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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”), que inclui a alienação fiduciária de ações/quotas da Devedora e das Desenvolvedoras presentes que sejam de titularidade da Companhia (“Ações/Quotas Alienadas Fiduciariamente”), bem como de novas ações/quotas subscritas, adquiridas, recebidas, ou que, a qualquer título, venham a ser de titularidade da Companhia, bem como o direito de subscrição de novas ações ordinárias/quotas, bônus de subscrição, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações/quotas, relacionados à participação acionária da Companhia, bem como direitos de preferência e opções de titularidade da Companhia (“Ações/Quotas Adicionais”), (b) quaisquer (b.1) ações/quotas emitidas em substituição às Ações/Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou às Ações/Quotas Adicionais e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações/Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou as Ações/Quotas Adicionais venham a ser convertidas ou permutáveis; e (b.2) outros valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações/quotas; (c) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital atribuíveis às Ações/Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou às Ações/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, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas em Garantia e Outras Avenças*”;

II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias: cessão fiduciária de direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes do pagamento realizados pelas Desenvolvedoras, incluindo eventuais acessórios e recursos depositados em contas bancárias de titularidade da Devedora; 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 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 Devedora e das Desenvolvedoras nas quais referidos direitos creditórios deverão ser depositados, "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*";

III) Hipotecas de Terrenos: hipotecas de determinadas unidades integrantes dos Empreendimentos de propriedade da Gafisa S.A., inscrita no CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07 ("Gafisa S.A." ou "Companhia"), 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, que inclui a constituição pela Companhia de hipoteca em favor da Securitizadora, sobre até 100% (cem por cento) das futuras unidades autônomas decorrentes de incorporações imobiliárias registradas nas seguintes matrículas de propriedade da Companhia: (a) 196.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Moov Belém"); (b) 151.675 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Moov Estação Brás"), (c) 6.457 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo ("Moov Parque Maia"); (d) 128.235 do 9º

Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Scena Tatuapé"); (e) 126.142 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Upside Paraíso"), incluindo todas as suas acessões, construções, benfeitorias, instalações, edificações e quaisquer outras melhorias, presentes ou futuras, existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro, em garantia das Obrigações Garantidas;

IV) Fiança da Gafisa S.A.; e

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

7) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Devedora 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").

8) Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora 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").

9) 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 da Escritura de Emissão.

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

11) 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 ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

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

13) 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").

14) 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 da Escritura de Emissão.

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

16) 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.

17) 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.

18) Multa e Juros Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos da 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*.

19) 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.

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

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

22) 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.

23) 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.